الكتب القانونية

ضريبة العقارات المبنية وطرق تحصيلها في ضوء قانون الضريبة الموحدة

* ويتضمن العقارات الخاضعة للضريبة والمعفاه منها ، وإجراءات حصرها ، وأحوال رفعها ، وإجراءات تقديرها ، والطرق القانونية لتحصيلها .
* نصوص قانون الضريبة على العقارات المبنية ومذكرته الايضاحية ، والقوانين المكملة لها ، والقرارات الوزارية المتعلقة بها. وتعليمات مصلحة الضرائب العقارية بشأنها.
* المبادىء التى قررها مجلس الدولة ومحكمة النقض بشأن الضريبة المذكورة



عبد الحميد الشواربي
المستشار بمحكمة الاستئناف

الناشر منشأة المعارف بالاسكندرية
جلال حزى وشركاه

ضريبة العقارات المبنية وطرق تحصيلها
فى ضوء قانون الضريبة الموحدة

* ويتضمن العقارات الخاضعة للضريبة والمعفاة منها ، واجراءات حصرها ، وأحوال رفعها ، وإجراءات تقديرها ، والطرق القانونية لتحصيلها ، والتظلم منها أمام مجالس المراجعة والقضاء الادارى ومدى إلتزام صاحب المبنى ومالك الارض المقام عليها ، ومستأجر المبنى بالضريبة .

* نصوص قانون الضريبة على العقارات المبنية ومذكرته الايضاحية ، والقوانين المكملة لها ، والقرارات الوزارية المتعلقة بها .

* تعليمات مصلحة الضرائب العقارية المتعلقة بالضريبة على العقارات المبنية والضرائب والرسوم الاضافية والملحقة .

* المبادئ التى قررها مجلس الدولة ومحكمة النقض بشأن الضريبة المذكورة .

عبد الحميد المنشاوى

المستشار بمحكمة الاستئناف

الطبعة الأولى

الناشر منشأة المعارف بالاسكندرية

جلال حزى وشركاه

بسم الله الرحمن الرحيم

« أفلم ينظروا الى السماء فوقهم كيف بنيناها وزيناها وما لها من فروج . والأرض مددناها والقينا فيها رواسى وانبتنا فيها من كل زوج بهيج . تبصرة وذكرى لكل عبد منيب ونزلنا من السماء ماء مباركاً فانبتنا به جنات وحب الحصيد ، والنخل باسقات لها طلع نضيد . رزقا للعباد ، واحيينا به بلدة ميتا كذلك الخروج »

صدق الله العظيم

الآيات من ٥ الى ١١ من سورة ق .

إهــداء

الى صاحب منشأة المعارف

الأستاذ / جلال حزى

تقديراً لنبله ، وعرفاناً بفضله ، وإجلالاً لشخصه .

المؤلف

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله ، أمر عباده بطاعة أولى الامر منهم حتى تستقر حياتهم ، وتستمر دنياهم ، وتستقيم أحوالهم ، أحمده – سبحانه وتعالى – وأشكره ، وأتوب إليه وأستغفره ، من يهدى الله فهو المهتد ، إنه حكيم خبير .

وأشهد أن لا إله إلا الله وحده لا شريك له القائل فى محكم كتابه « وتعاونوا على البر والتقوى »

وأشهد أن محمداً عبده ورسوله القائل فيما ورد عنه « والله فى عون العبد ، ما كان العبد فى عون أخيه» صلى الله وسلم وبارك عليه وعلى آله وصحبه ومن تبعه بإحسان الى يوم الدين .

أما بعد ، فإن هذا المؤلف إنما هو شرح تفصيلي لنصوص قانون الضريبة على العقارات المبنية ذلك أن قانون الضريبة على العقارات المبنية من القوانين التى فى حاجة ماسة لتناولها بالشرح والبيان فلم يأخذ مكانه كغيره من القوانين الضريبية الاخرى فى البحث والتاليف ، ورغم أن الضريبة على العقارات المبنية أقدم الضرائب التى فرضها المشرع على العقارات المبنية ، والتى ينظمها حالياً القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والقوانين المعدلة له . وهذه الضريبة هى الضريبة الاصلية المفروضة على العقارات المذكورة ، وتتخذ أساساً لتحديد الضرائب الاخرى المفروضة على العقارات المبنية والتى تعرف بالضرائب الاضافية وهى ضريبة الخفر ، وضريبة الدفاع ، وضريبة الامن القومى ، والرسم الايجارى ، والرسم البلدى ، ورسم النظافة ، وهذه الضرائب تتبع الضريبة الاصلية فى كافة الاحكام الخاصة بها من ناحية العقارات الخاضعة لها والمعفاة منها ، وإجراءات ربطها وتحصيلها وأدائها . وقد إشتمل على ثلاثة أقسام على النحو التالى .

القسم الاول : شرح قانون الضريبة على العقارات المبنية ويتضمن بيان واف لاحكام تحصيل الضريبة بطرق الحجز الادارى المختلفة ويحتوى على الابواب التالية :

الباب الاول : العقارات التى تتناولها الضريبة .

الباب الثاني : حصر العقارات .

الباب الثالث : الاقرارات

الباب الرابع : وعاء الضريبة وسعرها

الباب الخامس : تقدير القيمة الايجارية .

الباب السادس : الاعفاءات

الباب السابع : رفع الضريبة

الباب الثامن : التحصيل وأحكام طرق الحجز الادارى المختلفة .

القسم الثاني : ويتضمن نصوص القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ومذكرته الايضاحية ، والقوانين المكملة له .

القسم الثالث : ويتضمن تعليمات مصلحة الضرائب العقارية المتعلقة بالضريبة على العقارات المبنية والضرائب والرسوم الرضافية والملحقة والمبادئ التى قررها مجلس الدولة ومحكمة النقض بشأنها .

والله – نسأل أن يكون هذا المؤلف المتواضع ذخراً لنا ، إنه خير مسئول وأكرم مأمول .

المؤلف

عبد الحميد المنشاوى

المستشار بمحكمة الاستئناف

الأسكندرية – فى يوليو ١٩٩٤

القسم الأول

شرح نصوص القانون رقم
٥٦ لسنة ١٩٥٤
بشأن الضريبة على العقارات المبنية

الباب الاول

العقارات التى تتناولها الضريبة

مادة(١)

« تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه ، دائمة أو غير دائمة ، مقامة على الارض أوتحتها أو على الماء ، مشغولة بعوض أو بغير عوض »

وفى تطبيق أحكام هذا القانون يعتبر فى حكم العقارات المبنية ، الاراضى الفضاء المستغلة أو المستعملة سواء أكانت ملحقة بالمبانى أو مستقلة عنها ، مسورة أو غير مسورة ما لم تكن هذه الاراضى مجاورة لمساكن العزب ومستعملة أجراناً خاصة بأهالى القرية .

كما تعتبر فى حكم العقارات المبنية ، التركيبات التى تقام علي أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر .

وتفرض الضريبة على العقارات المخصصة لادارة وإستغلال المرافق العامة التى تدار بطريق الالتزام سواء كانت مقامة على أرض مملوكة للدولة أو للملتزمين ، وسواء نص فى العقود على أيلولتها للدولة فى نهاية مدة الالتزام أو لم ينص » .

شرح المادة

مؤدى نص الفقرتين الاولى والثالثة من هذه المادة أن المناط فى إعتبار المال خاضعاً للضريبة على العقارات المبنية هو مجرد دخوله فى عداد الاموال المبينة فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة علي العقارات المبنية ، ولو لم يكن بذاته عقاراً فى حكم القانون المدنى ، وهو ما تكشف عنه المذكرة الايضاحية لهذا القانون بقولها أن المشرع « قد أورد نصاً عاماً يشمل العقارات المبنية أيا

كان الغرض الذى تستخدم فيه ، وأيا كانت مادة بنائها ليندرج تحت النص البيوت والدهبيات والمصانع والمعامل والوابورات والحوانيت والمحالج والمطاحن والمناجم وما الى ذلك » وأنه « إعتبر فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام على سطح أو واجهات العمارات إذا كانت مؤجرة أو كان تركيبها مقابل نفع أو أجر » [1] . ويدخل فى مواد البناء الحجز والطوب والخشب والزجاج وغيرها .[2]

فالعقارات المبنية لا تشمل المبانى بمعناها الاصلى ، مثل دور السكنى والمخازن والمعامل ، بل تشمل أيضاً الانشاءات الفنية بأنواعها مثل الخزانات والقناطر والافران والجسور والسدود والانفاق [3]

– ولا يشترط فى العقارات المبنية أن تكون دائمة ، وإن كان يجب أن يبقى العقار لمدة سنة على الاقل حتى يمكن إخضاعه للضريبة على العقارات المبنية ذلك أنها ضريبة سنوية فلا يدخل ضمن العقارات التى تخضع للضريبة تلك التى لا يمضى على إقامتها سنة مثل الدهبيات ووابورات البحر التى تقوم برحلات نيلية فى بعض أوقات السنة . وتبقى عند مراسيها فى الوقت الآخر ، والمنشآت المؤقتة مثل الاكشاك والسرك وحوامل الاعلانات التى لا يمضى على إقامتها سنة[4] .

– كذلك لا تسرى الضريبة على المنافع وعشش الطيور والكابينات والحمامات وغرف الغسيل والافران . فالمنافع المستقلة التى اعدت لخدمة السكن وكانت موجودة وقت تقدير الضريبة فهذه شملها الربط إذ روعى فى تأجير اجزاء (الشقق) المسكن تبعية هذه المنافع لها ، اما المنافع التى تستجد بعد ذلك فيجب ربطها .

---

(١) نقض ١٧/٢/١٩٧١ س٢٢ ص٢٠٢

(٢) الوسيط فى الضرائب على العقارات المبنية للاستاذ / محمد محمد السيد الطبعة الاولى ص ١٥

(٣) الضرائب والرسوم المحلية لكمال الجرف طبعة ١٩٦٢ ص ٤٥٤

(٤) مادة (٢) من التعليمات الملحقة باللائحة التنفيذية للقانون الصادرة بتاريخ ٢٤ مارس ١٩٥٤ .

كما لا تسرى على اكشاك الاستحمام الصيفية ، ومخيمات الجوالة والجراجات الصيفية والاكواخ الخشبية المقامة أثناء الموالد والاعياد .

– كما لا يشترط فى العقارات المبنية ان تكون مشغولة بعوض ، او بغير عوض .

– ويعتبر فى حكم العقارات المبنية الاراضى الفضاء المستغلة او المستعملة سواء أكانت ملحقة بالمبانى ام مستقلة عنها ، وأيا كان نوع الاستغلال او الاستعمال ، صناعيا كان أم تجاريا . وسواء أكانت مسورة او غير مسورة كالارض التى تستعمل لتخزين بضائع عليها ، وشوادر الاخشاب والشون وغيرها .

ولعل الحكمة فى اخضاع هذه الاراضى للضريبة ، انها لم تخضع لضريبة الاطيان بحكم دخولها فى نطاق المدن المربوط على مبانيها الضريبة على العقارات المبنية او لانها مما تعتبر حرما او منافع للسكنى وبالتالى لم تخضع هى الاخرى للضريبة على الاطيان [1] .

– كما يعتبر فى حكم العقارات المبنية ، التركيبات التى تقام على اسطح او واجهات العقارات اذا كانت مؤجرة او كان التركيب مقابل نفع او اجر ، فيشترط لخضوع التركيبات للضريبة ان تقام على اسطح او واجهات العقارات ، وأن تكون مؤجرة او بمقابل ، أى سواء أكانت مقابل أجرة ، او مقابل خدمات معينة ، ومن ثم يخرج منها التركيبات الموضوعة على واجهات المحال بغرض الاعلان عن نفس المحال او عن بضائعها إذ انها تكون فى هذه الحالة بغير مقابل أو اجر [2]

---

(١) الاستاذ / محمد محمد السيد – المرجع السابق – ص ٢٠ .

(٢) مادة (٢) من التعليمات الملحقة باللائحة التنفيذية للقانون السالف الاشارة اليها ، وهذا الحكم الاعتبارى قاصر على نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضرائب على العقارات المبني ولا يسرى فى مجال العمل بالقوانين الأخرى ومنها قانون إيجار الأماكن إذ أنه لو كانت هذه الأعيان مما يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن لما كانت هناك ثمة حاجة تدعو المشرع لأن ينص على إعتبارها فى حكم الأماكن التى يطبق عليها التشريع الاستثنائى وصولاً لإخضاعها للضريب على العقارات المبنية . (الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٢/١/١٩٩٢ ،نقض٢/٢/١٩٨٠س٣١ ع١ص٥٥١ ،نقض١٧/٢/١٩٧١س٢٢ص٢٠٢).

– كما لا تعتبر تركيبات ولا تخضع بالتالى للضريبة ، الحوائط المطلاه بالدهان فى بعض العقارات مقابل نفع او اجر يتقاضاه المالك كما هو الحال فى اعلانات شركة الكوكاكولا مثلا لانها ليست بتركيبات [1] .

والضريبة على التركيبات لا تفرض على مالك العقار ، وانما تفرض على مالك التركيبة سواء أكان هو مالك العقار الذى أقيمت عليه التركيبة او مستأجرا منه [2] .

مادة (٢)

" تسرى أحكام هذه الضريبة على المدن والبلاد التى صدرت بها اوامر عالية او مراسيم بربط الضريبة عليها بالتطبيق للامر العالى الصادر فى ٢٢ مارس سنة ١٨٨٤ او المبينة فى الجدول المرافق لهذا القانون .

ولوزير المالية والاقتصاد بقرار منه ان يضيف الى الجدول المرافق او يحذف منه مدنا جديدة وذلك بعد أخذ رأى المجالس البلدية والقروية فى البلاد التى بها مجالس وبعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية بالنسبة للبلاد التى ليست بها مجالس وله كذلك ان يجرى تعديلا فى حدود المدن الواردة بالجدول بعد موافقة الجهات المشار اليها " .

شرح المادة

لم يخضع المشرع للضريبة على العقارات المبنية جميع البلدان والقرى الواقعة فى نطاق الدولة ، وانما قصر سريانها على المدن والبلاد التى صدرت بها اوامر عالية او مراسيم بربط الضريبة عليها بالتطبيق للامر العالى الصادر فى ١٨٨٤/٣/١٣ والمبينة فى الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

---

(١) فتوى الاموال المقررة ٢٢ – ٢/٣٢ فى يونيو ١٩٥٤ مشار اليها بالوسيط فى الضرائب على العقارات المبنية – المرجع السالف ذكره – ص ٢٤ .

– وقد اجاز القانون لوزير المالية والاقتصاد ان يضيف الى الجدول المرافق للقانون مدنا جديدة او يحذف منه مدنا مدرجة به وذلك بقرار يصدر بعد أخذ رأى المجالس البلدية والقروية فى البلاد التى بها مجالس (مجالس محلية) وبعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية (وزير الاسكان والتعمير) بالنسبة للبلاد التى ليس بها مجالس . وذلك لما قد تدعو اليه الظروف من بسط نطاق الضريبة المكانى ، لما قد يطرأ على بلد ما من العمران والتقدم ، كانشاء مصانع بها مثلا ، ولما قد تحتاج اليه الدولة من زيادة فى الحصيلة [1] .

– وقد صدر قرار وزير الاسكان رقم ١٢٩٤ لسنة ١٩٦٢ بتاريخ ١٩٦٢/١١/١٤ بتفويض المحافظين فى اختصاصات وزير الاسكان المبينة فى المادة الثانية من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ السالف ذكره . وطبقا لهذا التفويض فإن اضافة او حذف مدن بالجدول المرافق للقانون المذكور يكون بقرار من وزير المالية بعد موافقة المحافظ المختص وذلك بالنسبة للبلاد التى ليست بها مجالس محلية .

كما خول القانون وزير المالية فى ان يجرى تعديلا فى حدود المدن الواردة بالجدول المرافق للقانون وذلك بعد اخذ موافقة المجالس المحلية فى البلاد التى بها مجالس ، او بعد موافقة وزير الاسكان فى البلاد التى ليس بها مجالس .

---

(١) محمد محمد السيد – المرجع السابق – ص ٢٧ .

الباب الثانى

حصر العقارات

مادة(٢)

ـ تحصر العقارات المنصوص عليها فى المادة الاولى حصرا عاما كل عشر سنوات ومع ذلك فيحصر فى كل سنة ما يأتى :

(أ) العقارات المستجدة .

(ب) الاجزاء التى اضيفت الى عقارات سبق حصرها .

(جـ) العقارات التى حدثت فى اجزائها او فى بعضها تعديلات غيرت معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا .

(د) العقارات والاراضى الفضاء المستقلة عنها التى زال عنها سبب الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ " .

شرح المادة

طبقا لهذه المادة تحصر – وهو ما يسمى فى العمل بالجرد – العقارات المبينة فى المادة الاولى من قانون ضريبة العقارات المبنية – ولو لم تكن بذاتها عقارا فى حكم القانون المدنى – حصرا عاما كل عشر سنوات ، فكل ما يدخل فى عداد الاموال المبينة فى المادة المذكورة ، ويخضع بالتالى للضريبة على العقارات المبنية يشمله الحصر العام ، ويخرج عن نطاق الحصر العام [١] ، العقارات التى لا تخضع للضريبة المذكورة كالتركيبات الموضوعة على واجهات المحال بغرض الاعلان عن نفس المحال او عن بضائعها ، والدهبيات وابورات البحر التى تقوم برحلات بحرية او نيلية فى بعض اوقات السنة وتبقى عند مراسيها فى الوقت الآخر ، والمنشآت المؤقتة مثل الاكشاك والسرك وحوامل الاعلانات التى لا يمضى على اقامتها سنة ، وعشش الطيور المقامة بالخشب

---

(١) التعليمات الملحقة باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

والسلك فوق الاسطح او بالاراضى الفضاء الملحقة بالعقارات وكذلك اكشاك الحراس الخصوصيين المتنقلة واكشاك الاستحمام الصيفية ، والاكواخ الخشبية والمخيمات المقامة اثناء الموالد والاعياد وغيرها .

– وبالاضافة الى الحصر العام للعقارات السالف ذكرها ، يوجد الحصر السنوى ويشمل العقارات المستجدة ، والاجزاء التى اضيفت الى عقارات سبق حصرها ، العقارات التى حدثت فى اجزائها او فى بعضها تعديلات غيرت معالمها ، او من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تغييراً محسوساً ، والعقارات والاراضى الفضاء المستقلة عنها التى زال عنها سبب الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ من قانون الضريبة على العقارات المبنية .

– ومؤدى نص الفقرة ج من المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ان المشرع وهو بصدد تقدير الضريبة العقارية عرف التعديلات الجوهرية بانها تلك التى يكون من شأنها التغيير من معالم العقارات او من كيفية استعمالها بحيث تغير من قيمتها الايجارية تغييرا محسوسا ، وهى مسألة موضوعية تترك لظروف كل حالة على حدتها ، ولئن كان لكل قانون مجاله الذى يحكم الوقائع المنطبقة عليه ، إلا انه ليس ثمة ما يمنع من الاستئناس بالمعايير التى وضعها ذلك النص لبيان المقصود بالتعديلات الجوهرية فى المكان المؤجر اعتبارا بان استكناه طبيعة التعديلات بالعقار سيترتب عليه تعديل الاجرة وتعديل الضريبة فى وقت واحد معا [1] .

---

(١) نقض ٢١/١٢/١٩٧٥ س٢٦ ص١٧٧٥ ، نقض ٢٧/٣/١٩٨٥ س٣٦ جـ١ ص٥٢٢ .

مادة (٤)

" يقوم بحصر العقارات فى كل مديرية او محافظة الموظفون الذين يندبون لذلك " .

شرح المادة

يقوم بعملية الحصر بنوعيه فى كل محافظة موظفو الحكومة الذين يندبون للقيام بها . وقد خلت احكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ولائحته التنفيذية من بيان اجراءات حصر العقارات بنوعيه . والواقع ان عملية الحصر تمر بالمراحل الآتية [١] :

أ – اعداد دفاتر مسودة الجرد ، ويطلق عليها دفاتر الجرد التمهيدى ، وتعد هذه الدفاتر فى حالة الحصر السنوى من واقع دفاتر الجرد السنوى وذلك بادراج العقارات المستجدة واجزائها التى كانت تحت الاتمام حتى نهاية شهر ديسمبر من السنة المنتهية ، كما يدرج بها ايضا العقارات المستجدة واجزائها التى اخطر عنها المالك واصحاب المنفعة ، وكذا التى تحرر عنها قرارات رفع للازالة او للتخرب الكلى . اما دفاتر الجرد التمهيدى الخاصة بالحصر العام فتستمد بياناتها من سجلات الربط وما اضيف اليها او استبعد منها ، فمثلا دفاتر الحصر لعام ٨٩ – ١٩٩٠ تعد بياناتها من سجلات ربط ٧٩ – ١٩٨٠ وما أضيف اليها وما استبعد منها فى السنوات من ١٩٨٠ حتى ١٩٨٩ وهكذا ، وتسلم هذه الدفاتر وكذلك الاقرارات المقدمة من الملاك الى موظفى الحصر لتدون فيهما البيانات الخاصة بالحصر .

ب – معاينة العقارات ووصف مشتملاتها ، فيقوم موظفو الحصر بمعاينة كل عقار ووصف مشتملاته وصفا دقيقا من الطبيعة ، ومع الاستعانة بالبيانات الموضحة بالاقرارات المقدمة من الملاك ، واثبات وصف العقارات بدفاتر الجرد التمهيدى يستلزم تدوين البيانات الآتية بشأن كل عقار .

– عدد ادوار العقار واجزاء كل دور مع الدقة فى وصف كل جزء بما فى ذلك

---

(١) أ . محمد محمد السيد – المرجع السابق – ص ٤٤ .

غرف الاسطح .

– ما يكون ملحقا بالعقار من دكاكين او جراجات او حدائق او غرف للبوابين او الغسيل او الخدم او مصاعد او طلمبات مياه او خزانات او غيرها .

– اسماء السكان لكل وحدة سكنية أو غير سكنية .

– نوع استعمال وحدات العقار .

ج – **ترقيم العقارات** ، يقوم موظفو الحصر بترقيم العقارات ، فهو جزء من عملهم . ويتم الترقيم فى حالة الحصر العام بارقام مسلسلة تبدأ من رقم (١) فى كل شياخة من الشياخات ، ويبدأ الترقيم من الجهة اليمنى من الشارع مربعا مربعا ، حتى إذا ما انتهت منه تبدأ من الجهة الاخرى وهكذا حتى تتم الشياخة ، وتجرى عملية الترقيم بوضع الرقم الجديد للحصر فوق الرقم القديم له ، ويفصل بينهما بخط ، وإذا كان العقار مستجدا او لم يسبق ترقيمه فيوضع الرقم المسلسل فوق حرف (م) أي مستجد ، ويفصل بينهما بخط .

– أما فى حالة الحصر السنوى فيتم ترقيم العقارات بارقام مسلسلة تبدأ فى كل شياخة من آخر رقم انتهى اليه الحصر السنوى السابق عليه .

د – **اثبات البيانات التى تعين على عملية الحصر** ، كاسم المالك او المنتفع ، واسم الشارع ورقم التنظيم ، والشياخة والقسم وغيرها [(١)] .

مادة(٥)

" يجرى الحصر العام خلال السنتين الاخيرتين لكل فترة " .

شرح المادة

تقضى هذه المادة بان يجرى الحصر العام الذى يتم كل عشر سنوات خلال السنتين الاخيرتين لكل فترة يتم فيها ذلك الحصر ، وقد قصد المشرع من تحديد هذه المهلة لاجراء الحصر العام ان يكون امام لجان الحصر وقت كاف للقيام بحصر العقارات وذلك لما تتطلبه هذه العملية وقت وجهد كبيرين .

---

(١) هذه الاجراءات هو ما يجرى عليها العمل فى محافظة الاسكندرية .

الباب الثالث

الاقرارات

مادة(٦)

" على كل مالك او منتفع بعقار مما تنطبق عليه احكام المادة (١) ان يقدم الى القسم المالى بالمحافظة او المديرية الواقع فى دائرتها العقار اقرارا كتابيا فى المواعيد الآتية :

(أ) فى حالة الحصر العام يقدم الاقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر العام عن كل من العقارات التى يملكها او ينتفع بها .

(ب) فى حالة الحصر السنوى المنصوص عليها فى المادة (٣) يقدم الاقرار قبل نهاية شهر اكتوبر من كل سنة عن كل ما حدث خلال السنة لغاية شهر اكتوبر ، اما ما يستجد فى شهرى نوفمبر وديسمبر من كل سنة ، فيجب تقديم اقرار عنه قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة ذاتها .

ويقع عبء تقديم الاقرار عن العقارات لناقص الاهلية او الغائب او لشخص اعتبارى على من يمثله قانونا وعلى ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة " .

شرح المادة

يقدم الاقرار – وفقا لنص هذه المادة – الى القسم المالى بالمحافظة – الواقع فى دائرتها العقار الخاضع للضريبة ، وبصدور قانون الادارة المحلية اصبح القسم المالى المذكور لا وجود له ، ولذلك يجرى العمل حاليا على تقديم الاقرارات الى الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة . وهذا الاقرار يكون كتابيا وذلك حتى يسهل اثبات حصوله ، فالاصل انه لا يجوز عند المنازعة فى حصوله اثباته بغير هذه الوسيلة التى حددها المشرع وهى الكتابة ، فاثبات حصول الاقرار يجب ان يكون كتابة او ما يقوم مقامها من يمين او اقرار ، غير ان الكتابة فى

الاقرار ليست ركنا شكليا بل هى مطلوبة لاثبات الاقرار لا لصحته ، فيمكن الاستعاضة عنها بالبينة او بالقرائن فى الحالات التى تجيزها القواعد العامة استثناء ، فيجوز اثبات حصول الاقرار بالبينة باعتباره واقعة مادية تثبت بجميع وسائل الاثبات * ويقدم الاقرار فى حالة الحصر العام فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر المذكور وذلك عن كل العقارات التى يملكها الشخص او ينتفع بها ، اما فى حالة الحصر السنوى ، فيقدم الاقرار قبل نهاية شهر اكتوبر من كل سنة عن كل ما حدث خلال هذه السنة حتى نهاية شهر اكتوبر ، أما ما يستجد فى شهرى نوفمبر وديسمبر من كل سنة ، فيقدم عنه اقرارا قبل نهاية ديسمبر من السنة ذاتها .

---

* يقدم الاقرار على النموذج رقم (١) التالى بيانه ، وقد صدر بتحديد شكل هذا النموذج قرار وزير المالية والاقتصاد رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٤ مادة(١) .

وقد قضى بانه لا يعتبر اقرارا بالمعنى المقصود فى القانون مجرد الخطاب العادى الذى يوجهه المالك الجهة المختصة بخصوص اعمال مجارى ، فيشير المالك فيه ضمنا الى ان الملك موضوع النزاع تحت الاتمام وانه اوشك ان يتم وقد اجره فعلا اعتبارا من تاريخ لاحق معين تعهد فيه ان يسلم الشقق المؤجرة لمستاجريها ، لا يعتبر اقرارا بالمعنى المقصود لانه اقرارا غير صحيح ولا يمكن التمسك به للافلات من الالتزام بضعف الضريبة .

(محكمة الاستئناف المختلطة فى حكمها الصادر فى ١٩٤٤/١٢/٤ ، جازيت المحاكم المختلطة ١٩٤٥ ص ٩٨ ، مشار اليه بالوسيط فى الضرائب على العقارات المبنية للاستاذ / محمد محمد السيد - المرجع السابق - ص ٥٢)

- وأفتت مصلحة الاموال المقررة بان البلاغ المقدم من الممول بالبريد فى الميعاد القانونى والمدون على ورقة عادية يعتبر اقرارا لا يستوجب فرض الغرامة المقررة فى المادة ٢/٧ على ان ترسل الاستمارة ١٧٦ (النموذج) للممول بكتاب موصى عليه او تسلم له ويحدد له ميعاد لاستيفائها واعادتها ، فان لم يرسلها استوجبت الغرامة المذكورة ، إلا إذا كان ارسالها خلال الميعاد المنصوص عليه بالمادة ٦ من القانون .

(فتوى الاموال المقررة رقم ١ - ١٠ - ٧٧/ فى ١٩٥٤/١٢/٢٧ ، رقم ٢٢ - ٢/٢٢ فى ١٩٢٥/١/٢٢ مشار اليها ايضا بالمرجع السابق ص ٥٢) .

- والمقصود بالبلاغ المقدم بالبريد على ورقة عادية هو البلاغ الخالى من البيانات الواردة بالمادة ١/٧ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، أما اذا كان البلاغ المقدم بالبريد على ورقة عادية ومشتملا على جميع البيانات المطلوبة والواجب ايضاحها بالنموذج رقم (١) السالف الاشارة اليه ، فانه يقوم مقام الاقرار ، ويغنى عنه .

النموذج رقم (١)

الاقرار الواجب تقديمه من المالك أو المنتفع المنصوص عليه بالمادتين ٦ ، ٧ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

رقم العقار .... اسم المدينة .... اسم المالك أو المنتفع ....

عدد الأدوار .... القسم أو المركز .... الجنسية ....

اسم الشارع .... صحيفة رقم .... العنوان ....

الشياخة .... صفته بالنسبة لصاحب التكليف ....

رقم الدور	رقم المسكن	محتويات كل مسكن	إسم المستأجر لكل مسكن	الإيجار الفعلى لكل مسكن	الملحقات للمنزل			ملاحظات
					نوع الملحق	صفة الإستغلال	الإيجار الفعلى	
							مليم جنيه	

ملحوظة : يجب على المالك أن يقدم هذا الاقرار :

١ – فى حالة الحصر والتقدير العام يقدم الإقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر العام عن كل العقارات التى يملكها وينتفع بها .

٢ – فى حالة الحصر والتقدير السنوى للمستجدات يقدم الإقرار قبل نهاية شهر أكتوبر من كل سنة عن كل ما يحدث خلال الشهر لغاية الشهر المذكور وقبل نهاية شهر ديسمبر عن كل ما يستجد فى شهرى نوفمبر وديسمبر من كل سنة .

٣ – يجب أن يشمل الإقرار جميع العقارات التى يملكها أو ينتفع بها فى دائرة المدينة المقدم لها الإقرار على أن يكون لكل عقار إقرار خاص .

٤ – يجب أن يشمل الإيجار الفعلى لكل مسكن جميع المبالغ التى يدفعها المستأجر نظير البواب أو الخفر أو المياه أو المصعد أو نور السلم وخلافه .

توقيع مقدم الإقرار

ويقع عبء تقديم الاقرار عن العقارات المملوكة لناقص الاهلية او الغائب او لشخص اعتبارى على من يمثله قانونا ، وعلى ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة . فاذا كان المالك او المنتفع بالعقار الخاضع للضريبة ناقص الاهلية او غائبا او شخصا اعتباريا وقع عبء تقديم الاقرار على من يمثله قانونا ، كما يقع على ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة .

مادة(٧)

" يجب ان يكون الاقرار مشتملا على اسم المدينة او البلدة والقسم او المركز والشارع ورقم العقار وعدد الادوار وعدد المساكن فى كل دور ومحتويات كل مسكن واسم المستأجر والايجار الفعلى له ونوع استغلاله ، كما يجب ان يتضمن الاقرار عنوان مقدمه .

ولا يعفى من تقديم الاقرار اصحاب العقارات او اصحاب حق الانتفاع عليها اذا سبق لموظفى الحصر والتقدير ان قاموا باثبات تلك العقارات بدفاترهم ، او كانت معفاه من الضريبة طبقا للمادة (٢١) .

فإذا تضمن الاقرار بيانات غير صحيحة ألزم الممول بأداء غرامة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها . اما إذا لم يقدم الممول الاقرار فى الميعاد فيلزم بغرامة تعادل ربع الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها» .

شرح المادة

طبقا لهذه المادة فإنه يتعين ان يكون الاقرار مشتملا على اسم المدينة او البلدة والقسم او المركز والشارع ورقم العقار وعدد الادوار وعدد المساكن فى كل دور ومحتويات كل مسكن واسم المستأجر والايجار الفعلى ونوع استغلاله ، كما يجب ان يتضمن الاقرار عنوان مقدمه .

وإذا قدم الاقرار فى الميعاد وكانت المساكن كلها او بعضها خالية من السكن

ثم شغلت بالسكن بعد تقديم الاقرار سواء أكان الاشغال قبل انتهاء الميعاد او بعده فلا يلزم مقدم الاقرار بالابلاغ عن الاشغال عقب حدوثه ، إذ يكتفى فى هذه الحالة بالتحقيق الذى تجريه لجنة الحصر عند معاينتها المسكن ومعرفة الايجار الفعلى له وتاريخ اشغاله [1] .

وإذا قدم ممول بلاغا (اقرارا) عن ملك جارى بناؤه فى ظل القانون القديم واثبتت لجنة الحصر (الجرد) ان هذا الملك تحت الاتمام ، فلا يتحتم على المالك ارسال بلاغ فى العام التالى يفيد ان الملك قد تم وانما يكتفى بالبلاغ الاول [2] .

– ولا يعفى من تقديم الاقرار – طبقا لهذه المادة ايضا – اصحاب العقارات او اصحاب حق الانتفاع عليها إذا سبق لموظفى الحصر والتقدير ان قاموا باثبات تلك العقارات بدفاترهم او كانت معفاه من الضريبة طبقا للمادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . وبالتالى فان ما افتت به مصلحة الاموال المقررة فى ١٩٥٤/١٢/٢٧ (ملف ١ – ٧٧/١٠) من ان مصالح الحكومة تعفى من تقديم الاقرارات المنصوص عليها فى القانون ، يكون على غير سند من القانون إذ ان الاعفاء من الضريبة طبقا للمادة (٢١) والتى من بينها العقارات المملوكة للدولة والمجالس المحلية والمرافق العامة ، لا يغنى عن تقديم الاقرار لصراحة نص المادة ٢/٧ فى ذلك .

– ويلزم الممول بأداء غارمة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها إذا تضمن اقراره بيانات غير صحيحة ، أما إذا لم يقدم الممول الاقرار فى الميعاد المنصوص عليه قانونا على النحو السابق بيانه ، فيلزم بغرامة تعادل ربع الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها . والمرجع فى فرض الغرامة فى كلتا الحالتين – حالة تضمين الاقرار بيانات غير صحيحة وحالة عدم تقديم الاقرار فى ميعاده – هو الجهات الرئاسية ويكون دون لجان التقدير فى هذا الامر مجرد

---

(١) فتوى الاموال المقررة فى ١٩٥٥/١/١٢ (ملف ٢٦ ٣/٢٦/).

(٢) فتوى الاموال المقررة فى ١٩٥٤/١٢/٢٧ (ملف ١ ٧٧/١٠/).

العرض مع ابداء وجهة نظرها [١] . وقد ارسيت بصدد فرض الغرامة المذكورة عدة مبادئ نوردها فيما يلي : [٢]

أ - ان الخطأ الجزئي في تدوين الاقرار المنصوص عليه بالمادة السادسة لا يستوجب فرض غرامة على الملك جميعه ، وإنما تفرض الغرامة على الاجزاء التي حدث الخطأ بشأنها [٣] .

ب - ان الواجب تقديم الاقرار في الميعاد المحدد ، فإذا قدم فلا سبيل اصلا الى فرض الغرامة حتى ولو كان الاقرار ينقصه بعض التفصيل الذي لا يمس الجوهر إلا اذا كان البيان المكتوب الخاص بالقيمة الايجارية خطأ او كان بالاقرار احد البيانات المنصوص عليها بالمادة السابعة من القانون خطأ فيجب في هذه الحالة فرض الغرامة .

واذا كان الاقرار ينقصه بعض البيانات فيحرر للممول كتاب موصى عليه لاستكمال البيانات الناقصة في ميعاد يحدد له ، فان لم يقدمها في خلال الميعاد استوجبت الغرامة إلا اذا كان تقديمه خلال الميعاد المحدد بالمادة (٦) من القانون .

ويقصد بكلمة النقص الذي يمس الجوهر هو النقص الذي يؤدي الى عدم التعرف على قيمة الايجار الفعلي ، كأن يذكر الممول ضمن اقراره ان القيمة الايجارية لمسكن ما عشرة جنيهات ويتضح انها اثنى عشرة ، او يوضح ضمن اقراره واقعة غير صحيحة كأن يذكر ان منزله مكون من خمسة ادوار والحقيقة انه مكون من ستة ادوار او سبعة او كان البناء بالاقرار مجهلا تجهيلا تاما لا يمكن معه للجنة الجرد الاستدلال عليه ، او لم يوضح مقدم الاقرار عنوانه كأن يذكر انه أقام منزلا بقسم كذا ولا يبين الشياخة او الشارع ، ففي هذه الاحوال تفرض الغرامة وعلى ان تبحث كل حالة على حدة [٤] .

---

(١) فتوى الاموال المقررة رقم ٢٢ - ٣٢ - جـ ٢ ١١ مارس ١٩٥٥ .

(٢) محمد محمد السيد - المرجع السابق - ص ٥٧ .

(٣) فتوى الاموال المقررة في ٢٧/١٢/١٩٥٤ (ملف ١ - ١٠ - ٧٧)

(٤) فتوى الاموال المقررة في ٢٧/١٢/١٩٥٤، ٢٢/١/١٩٥٥ (ملف ١/١٠/٧٧)

جـ – ان يكون تقدير الضريبة فى الحالتين الآتيتين ، حالة عدم تدعيم المالك للاجرة المبينة باقراره بالعقود الصحيحة او بكعوب الايصالات ، وحالة ما اذا جاءت بلاغات السكان عن الاجرة اكثر مما دونه المالك فى اقراره ، يكون التقدير على اساس تقدير المثل مع مراعاه جميع العناصر التى تؤدى الى صحة تحديدها ولا تفرض غرامة فى هاتين الحالتين الا اذا تبين وجود عقود او كعوب ايصالات اخفاها الكالك لعدم التعرف على الأجرة الحقيقية [1] .

د – انه اذا مرت اللجان فوجدت ثمة تغيير فى وصف الملك خالياً ، ورأت اللجنة ان التغيير الذى حدث فى الملك يرجع معه خفض القيمة الايجارية ، وقامت بتقديره بالمثل أو بالقياس ، ففى هذه الحجالة لا ضرورة للاخطار ولا تفرض الغرامة ، وعلى اللجان اثبات التغيير وسنة الربط فى الدفاتر وأخذاً بالأحوط يجب أن تحال هذه الحالات على الجاشنى قبل فوات الستة الأشهر التالية للنشر لتوكيد التقدير الابتدائى أو للاستئناف [2] .

هـ – أنه لا يجوز فرض الغرامة على المكلف بتقديم الاقرار الا فى حالتين تضمنتهما المادة (٧) على سبيل الحصر .

الأولى ـ تضمن الاقرار بيانات غير صحيحة .

الثانية ـ عدم تقديم اقرار فى الميعاد .

ومن حيث ان الشارع لم يجز فرض الغرامة الا فى هاتين الحالتين وأنه ليس من بينهما كما هو ظاهر نقص الاقرار من بعض البيانات التى أوجبت المادة (٧) ومن حيث أننا بصدد غرامة مالية ، فلا يجوز التوسع فى تفسير نصوصها ولا القياس الا على الحالتين اللتين أوردهما القانون . ومن ثم مجرد تقديم الاقرار فى الميعاد ناقصاً بعض البيانات التى عددتها المادة (٧) لا يجيز فرض الغرامة على الملف بتقديمه وانما يتعين اخطاره بضرورة استيفائه فى الميعاد المحدد له فى القانون ، فان استوفاه فى هذا الميعاد ، فانه لا وجه لإلزامه بالغرامة اذا كان

---

(١) فتوى الأموال المقررة فى ٢٢/١٠/١٩٥٥ ، ملف ٢٢/٣٢/٢ .

(٢) كتاب الأموال المقررة فى ١/١٠/٧٧ جـ٢ فى ٢٠/٥/١٩٥٦ .

النقص فى بيانات رأت المصلحة انها بيانات ثانوية ، أما اذا كان النقص فى البيانات الجوهرية فان صاحب الشأن يلتزم بالغرامة . والعبرة فى ذلك بالميعاد سالف الذكر [1] .

و – أنه فى حالة ما اذا رؤى زيادة الربط بسبب حدوث تعديل فى العقار ولم يقدم الممول اخطاراً عنه ، فالغرامة التى تفرض فى هذه الحالة تحدد على أساس الفرق بين الربطين القديم والجديد [2] .

ز – أنه فى حالة العقود الخاصة ببعض ذوى القربى أو الأصحاب والتى لا يتناسب ايجارها مع أجرة المثل ، مما يضطر اللجنة الى عدم الأخذ بها ، فلا تفرض عليها الغرامة طالما ان البيانات التى يذكرها صاحب الملك صحيحة وتتفق والواقع ، أى مع الأجرة المثبتة بالعقد [3] .

ح – أن القاعدة فى قوانين الضرائب أنها لا تسرى الا على ما يقع من تاريخ نفاذها ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها ما لم ينص على خلاف ذلك بنص خاص ، الا أنه لما كانت الضرائب تكوّن الجانب الاكبر من ايرادات الدولة المقدرة فى الميزانية ، وكانت ميزانية الدول خاضعة من حيث المدة التى تستغرقها لقاعدة السنوية ، فقد ظهر تبعاً لذلك مبدأ سنوية الضريبة ، ومن مقتضاه جواز تعديل قواعد الربط ما لم يصدر به قرار نهائى .

فبالنسبة الى الضرائب ذات النطاق السنوى يكون للادارة المالية المختصة ، ان تكيف الربط خلال المدة التى يسقط بعدها حق الخزانة العامة دون ان يكون للممول حق مكتسب فى ربط الضريبة على وجه معين بدعوى أن الورد صدر بمبلغ محدد فلا يصح تغييره ، فما لم يسقط حق الخزانة فى المطالبة بالضريبة عن مدة معينة يجوز للمشرع أن يغير فى قواعد الربط الخاصة بهذه المدة حتى ولو كانت سابقة على صدور القانون دون ان يقال ان المشرع قد مس حقاً مكتسباً

---

(١) فتوى ادارة الفتوى لوزارة المالية والاقتصاد ملف ١٨٢ – ١/٢٤٢ فى ١٩٥٧/١١/٢٨ .

(٢) فتوى الأموال المقررة فى ١/١٠/٧٧ جـ٢ فى ١٩٥٦/٥/٣٠ .

(٣) فتوى الأموال المقررة ٢٢ – ٢/٢٢ فى مارس ١٩٥٥ .

وبالتالى أنه جعل للقانون أثراً رجعياً . وترتيباً على ذلك ، لما كانت الفقرة الأخيرة من المادة ٧ من القانون ١٩٥٤/٥٦ المعدلة بالقانون ٢٩٤ لسنة ١٩٩٠ تنص على أنه : (فاذا تضمن الاقرار بيانات غير صحيحة ألزم الممول بأداء غرامة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة أو المعفى منها ، أما اذا لم يقدم الممول الاقرار فى الميعاد فيلزم بغرامة تعادل ربع الضريبة العقارية المقررة أو المعفى منها) وكانت المادة ٤ من القانون ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ تنص على أنه : (ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به فى اقليم مصر) . واذ نشر القانون المذكور فى ١٩٦٠/١٢/٦ أى خلال سنة ١٩٦٠ التى لم يتم فيها تحديد المركز الضريبى للممولين لعدم اتمام اجراءات ربط الضريبة وصيرورته نهائياً بالنسبة اليهم .

ولما كان القانون ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ قد عدل جزاء عدم الاقرارات الضريبية الخاصة بالحصر العام بأن جعل الغرامة عنها ربع الضريبة العقارية المقررة بدلاً من مثل الضريبة المذكورة فى النص القديم ، وكان الجزاء المذكور يعتبر من العقوبات الجنائية الحقيقية وليس من قبيل العقوبات ذات الطابع المدنى البحت ، فحينئذ يطبق فى شأنها القاعدة المأخوذ بها فى مجال العقوبات الجنائية على وجه العموم والتى تقضى بالعمل بالقانون الأصلح للمتهم ، بحيث أنه اذا صدر فيما بين وقوع الجريمة وصيرورة القرار فى شأنها نهائياً قانون يخفف من عقوبتها أو يلغى هذه العقوبة تماماً فانه يعمل بهذا القانون ولا يعمل بالقانون السابق عليه [1] .

مادة (٨)

« للمالك أو المنتفع المكلف بأداء الغرامة المقررة طبقاً للمادة (٧) أن يتظلم الى مدير عام مصلحة الأموال المقررة أو مدير عام الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة خلال تسعين يوماً من تاريخ تكليفه بالأداء ، ويكون القرار الصادر فى التظلم نهائياً ».

---

(١) فتوى ادارة الأموال لوزارة الخزانة ١٨٣ - ١ - ٨٤ م جـ ٢ فى ١٩٦١/١/٢٦ وقد اعتمد وزير الخزانة هذه الفتوى بتاريخ ١٩٦١/٢/٩.

على أنه بالنسبة الى العقارات المعفاة أو التى يتقرر اعفاؤها من الضريبة طبقاً للمادة (٢١) يجوز للمدير العام المختص اعفاؤها من الغرامة التى تفرض عليها دون تقديم تظلم بذلك من صاحب الشأن » .

شرح المادة

أجازت هذه المادة للمالك أو المنتفع المكلف بأداء الغرامة المقررة طبقاً للمادة السابعة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يتظلم من هذه الغرامة خلال تسعين يوماً من تاريخ تكليفه بالأداء ، وبعد انتهاء هذه المدة لا يجوز الطعن (التظلم) من الغرامة المذكورة ، اذ تصبح الغرامة بانتهاء هذه المدة دون حدوث التظلم منها نهائية واجبة الأداء ، ويقدم التظلم الى مدير عام مصلحة الأموال المقررة أو مدير عام الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة [1] . ويعتبر التظلم منتجاً لأثره اذا قدم فى الميعاد ولو الى جهة غير مختصة وقامت هذه الأخيرة باحالته الى الجهة المختصة وقد جرت العادة على احالة مثل هذا التظلم الى المصالح والجهات المختصة ، وهو ما يستوي فى النتيجة مع تقديمها من صاحب الشأن رأساً الى هذه الجهات [2] .

ويكون القرار الصادر فى التظلم المذكور نهائياً ، بمعنى أن يكون هذا القرار قابلاً للتنفيذ دون حاجة الى التصديق عليه من سلطة أخرى أو اجراء لاحق مكمل له [3] ، لا بمعنى عدم قابليته للطعن فيه أما القضاء الادارى بحسبانه قراراً ادارياً نهائياً تخضع له القرارات الإدارية النهائية من أوجه الطعن فيه .

كما أجازت المادة المذكورة للمدير العام المختص اعفاء العقارات المعفاه أو التى يتقرر اعفاؤها من الضريبة طبقاً للمادة (٢١) من الغرامة التى تفرض عليها ولو لم يقدم ذوو الشأن تظلمات بذلك .

---

(١) لا يشترط سداد الضريبة لقبول التظلم من الغرامة .

فتوى الأموال المقررة فى ١٩٥٤/٢/٢٧ - ملف ٧٧/١٠/١ .

(٢) حكم محكمة القضاء الادارى رقم ٦٥٢ لسنة ٧ ق مجموعة المبادئ القانونية التي قررتها محكمة القضاء

الباب الرابع

وعاء الضريبة وسعرها

مادة (٩)

« تفرض الضريبة على أساس القيمة الايجارية السنوية للعقارات التي تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة (١٣) .

ويراعى فى تقدير القيمة الايجارية للعقار جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها اذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة » .

شرح المادة

يتضح من نص هذه المادة أن المشرع قد اتخذ من القيمة الايجارية السنوية المبنية وما فى حكمها والتى تقدرها لجان معينة وهى تلك اللجان المنصوص عليها فى المادة (١٣) على أن تراعى فى تقدير تلك القيمة العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها اذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة . فالأجرة عنصر من عناصر القيمة الايجارية يتعين مراعاتها فى تقدير القيمة الايجارية اذا كانت هذه الأجرة جدية .

فالأجرة المتفق عليها فى عقد الايجار بين طرفين تعتبر من العوامل التى تؤدى الى تحديد القيمة الايجارية التى تتخذ أساساً للضريبة فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وليست هى ذاتها القيمة الايجارية المذكورة ، تلك القيمة التى تحددها لجان التقدير للعقار سواء كان مؤجراً أم لا ، وتقوم باثباتها فى دفاتر الحصر والتقدير وتتخذ أساساً لحساب الضريبة العقارية وملحقاتها ، وتعتبر وعاء لها ، أما الأجرة فهي ما يحصل عليه المالك من ايراد العقار ، وتكون أساسها العلاقة الايجارية ، وهى لا تعتبر قيمة ايجارية الا اذا رأت لجة التقدير الأخذ بها وقامت باثباتها فى دفاتر الحصر والتقدير ، أما قبل ذلك فانها لا تعتبر قيمة ايجارية ولا يعول عليها فى حساب الضريبة .

والأصل أن ما يذكر في عقد الايجار كأجرة هو الذي يتخذ أساساً لتقدير القيمة الايجارية مادام العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة [1] فالأجرة هى الطريق الأصلى لتقدير القيمة الايجارية ، ولا يجوز للجان التقدير اغفالها واللجوء الى ايجار المثل لتقدير القيمة الايجارية الا فى الحالات التى تكون فيها الأجرة الواردة فى العقد أو فى اقرار الممول لا تساوى القيمة الايجارية الحقيقية ، ولا يشترط أن تكون الاجرة الحقيقية حتي تعتبر أجرة صحيحة أن تكون كأجرة المثل ، فقد تكون الأجرة صحيحة ولو كانت أجرة أقل من أجرة المثل .

كذلك يتعين أن يراعى فى تقدير القيمة الايجارية ، فضلاً عن أجـرة العقـارات ، أجرة الأبنية والحدائق المتصلة بها والتابعة لها أى ملحقاتها وسواء اذا كانت مؤجرة أم غير مؤجرة [2] .

وقد أجازت اللائحة التنفيذية رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تقدير القيمة الايجارية للعقار بطريق القياس أى بايجار المثل ، فقد نصت المادة (١) من التعليمات الملحقة باللائحة التنفيذية الصادرة فى مارس ١٩٥٤ على أنه « فى حالة ما اذا لم توجد عقود ايجار أو وجدت عقود ايجار وكان بها شبهة الصورية أو المجاملة تقدر القيمة الايجارية للعقارات بمراعاة جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى وجه الخصوص ايجار المثل » ، وايجار المثل إنما يكون بقياس العين المطلوب تحديد قيمتها الايجارية على عين أخرى محددة القيمة الايجارية ومماثلة لها من حيث الصقع والموقع والاتساع وعدد الغرف والمنافع والمرافق والملحقات

---

(١) العقد الصورى وهو العقد الذى لا وجود له فى الحقيقة والواقع أى العقد غير الجدى كالعقد الصادر من الأب لابنه ، وعقد المجاملة وهو العقد الذى يشترط أجرة غير صحيحة فى قصد المتعاقدين .

(٢) وذلك كله ما لم يصدر قانون لاحق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ يخضع الاماكن التي يسرى عليها القواعد على الاماكن التى تخضع لأحكام هذا القانون اللاحق دون سواها وتعتبر أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى هذا الشأن منسوخة بأحكام القانون اللاحق ذلك أن القانون اللاحق ينسخ ضمناً ما يتعارض مع الأحكام الواردة به فى قانون سابق ولو خلا القانون اللاحق من نص صريح على هذا الالغاء ولما كان المشرع قد اورد فى القوانين الاستثنائية بشأن ايجار الاماكن قواعد موضوعية لتحديد أجرة المبنى الخاضع لها ، فان أحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تعتبر منسوخة بها لتعارضها معها .

المتعلقة بها والتابعة لها مباشرة ودرجة العناية بالتشييد وبتوفير المزايا والمرافق فيها .. الخ من العوامل التى تؤثر فى القيمة الايجارية ، فان تعذر التشابه فى كل العوامل فيلاحظ من بين العقار المقيس والعقار المقاس عليه من فروق فى هذا الصدد ومراعاة ما بين العقار المقيس والعقار المقاس عليه من فروق في هذا الصدد ومراعاة أثر ذلك فى القيمة الايجارية إرتفاعاً أو إنخفاضاً [1] .

وتقدير القيمة الايجارية للمكان بطريق القياس ، أى على أساس ايجار المثل إنما يكون فى حالة ما اذا كان المكان قد سبق تأجيره ، كما اذا كان المكان خالياً أو مشغولاً بسكنى أصحابه أو كان تأجيره بدون عقد أو كان مؤجراً بعقد به شبهة الصورية أو المجاملة بحيث لا تطمئن لجنة تقدير القيمة الايجارية اليه ، أو كان مؤجراً مفروشاً اذ يكون أساس لضريبة ايجار المكان الذى يؤجر خالياً دون فرش .

مادة(١٠)

« تقدر القيمة الايجارية للمصانع والمعامل على أساس الأجرة السنوية المتفق عليها للأراضى والمبانى اذا كان العقد شاملاً لأرض ومبانى المصنع أو المعمل كله وخالياً من شبهة الصورية أو المجاملة والا قدر الايجار السنوى على أساس ٨ ٪ من قيمة ثمنه أرضاً ومبان » .

شرح المادة

تقدر القيمة الايجارية للمصانع والمعامل ـ طبقاً لنص هذه المادة ـ على اساس الأجرة السنوية المتفق عليها للأراضى والمبانى وذلك بشرطين هما أن يكون عقد ايجار المصنع أو المعمل شاملاً أرض ومبانى المصنع أو المعمل كله ، وأن يكون هذا العقد عقداً صحيحاً جدياً خالياً من شبهة الصورية أو مظنة المجاملة . فاذا لم يتوافر فى العقد هذان الشرطان قدر الايجار على أساس ٨ ٪ من قيمة ثمنة أرضاً ومبان .

---

(١) الأستاذ / محمد محمد السيد ـ المرجع السالف ـ ص ٨١ .

ويعتبر من قبيل المصانع صهاريج البنزين والسولار والمياه وما شابهها والتى تقيمها الشركات لحسابها الخاص ولا تؤجر للغير ، فتقدر قيمتها الايجارية على أساس ٨ ٪ من قيمة ثمنها أرضاً ومبان [1] .

كما يعتبر من قبيل المصانع كذلك (السينما) فالأرض المقام عليها سينما سواء بمعرفة مالك الأرض أو بمعرفة غيره تقدر الضريبة عليها على أساسا ما يتبع في تقديره الضريبة على المصانع والمعامل أى ٨ ٪ من قيمة الأرض والمبانى دون الأثاثات والمنقولات [2] .

وتقدير الايجار السنوى على أساس ٨ ٪ من قيمة المصنع أو المعمل أرضاً ومبان اذا كان عقد الايجار لا يشمل أرض ومبانى المصنع أو المعمل كله ، أو كان مشوباً بالصورية أو المجاملة هو ما يعرف بطريق التقدير الادارى المباشر ، وأنه اذا كان النص السالف ذكره قد جاء قاصراً على المصانع والمعامل فان عمومية نص المادة التاسعة السالف بيانها والخاصة بتقدير القيمة القيمة الايجارية بالنسبة للعقارات المبنية الأخرى تصلح سنداً لاتباع هذا الطريق بالنسبة لهذه العقارات عند تعذر اتباع طريق الاجرة المتفق عليها وطريق القياس ذلك ان قيمة ثمن الارض والمبانى انما هى من العوامل التى تؤدى الى تحديد القيمة الايجارية والمادة التاسعة السالف ذكرها تنص صراحة على مراعاة جميع العوامل التى تؤدى الى تحديد القيمة الايجارية [3] .

مادة(١١)

« تقدر القيمة الايجارية للعقارات المبنية المنصوص عليها فى الفقرة الأولى من المادة (٢) تقديراً عاماً كل ثمانى سنوات ويعاد التقدير خلال السنتين الأخيرتين لكل فترة .

كذا تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية

---

(١) فتوى مجلس الدولة لوزارة المالية والاقتصاد رقم ٦٥٤ فى ٩/٤/١٩٥٢ .

(٢) فتوى الأموال المقررة ٢٢ – ٢٢ – ٢ فى ٢٢/٨/١٩٥٥ .

(٣) محمد محمد السيد – المرجع السابق ص ٨٦ ، نقض ٤/٦/١٩٦٩ س ٢ ص ٨٣٦ .

ولأجزائها المنصوص عليها فى الفقرة الثانية فى المادة (٣) فى الثلاثة شهور الأخيرة من سنة حدوثها ويعمل بهذا التقدير من أول السنة التالية الى نهاية مدة الثمانى سنوات المقررة للتقدير العام ».

شرح المادة

تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية تقديراً عاماً ـ كما نصت هذه المـادة ـ كل ثمانى سنوات على أن يعاد التقدير خلال السنتين الاخيرتين لكل فترة . وأنه متي حددت القيمة الايجارية خلال المدة المقررة للتقدير العام ، فانها تظل ثابتة خلال هذه المدة ويعمل بها من أول السنة التالية الى نهاية مدة التقدير العام ، فالمشرع أخذ في هذه المادة بمبدأ ثبات القيمة الايجارية خلال المدة المقررة للتقدير العام ، على أن يعاد التقدير خلال السنتين الأخيرتين لكل مدة من المدد المقررة للتقدير العام . أما العقارات التى تنشأ خلال المدة المقررة للتقدير العام فتقدر القيمة الايجارية السنوية لها خلال الثلاثة أشهر الأخيرة من سنة انشائها ويعمل بهذا التقدير من أول السنة التالية لسنة إنشائها وحتى نهاية المدة المقررة للتقدير العام [1] .

مادة(١٢)

« يكون سعر الضريبة كالآتى [2] :

١ – ١٠ ٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى لا يتجاوز فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاث جنيهات وكذا بالنسبة الى المبانى المستعملة

---

(١) عدلت مدة الحصر العام المنصوص عليها فى المادة ٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١١٩٥٤ وزيدت من ثمانى سنوات الى عشر سنوات بموجب القانون ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ، وكان يتعين على المشرع تعديل مدة التقدير العام الواردة بالمادة (١١) السالف ذكرها وجعلها عشر سنوات حتى تتوحد المدة المقررة التقدير العام المنصوص عليها فى المادة (١١) مع المدة المقررة للحصر العام فى المادة (٢) من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

(٢) نصت المادة (١١) من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ على أنه «فيما عدا المبانى من المستوى الفاخر يعفى من

=

فى أغراض خلاف السكن .

٢ - ١٥ ٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات .

٣ - ٢٠ ٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولا يتجاوز ثمانية جنييهات .

٤ - ٣٠ ٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهري للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات .

وفى جميع الاحوال يتسبعد ٢٠ ٪ من القيمة الايجارية السنوية مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة » .

شرح المادة

طبقاً لهذه المادة فان أساس تحديد الضريبة بالنسبة للوحدات السكنية وهى المباني وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلاً لتكون سكنــاً ولو استعملت لغير السكن ، هو القيمة الايجارية السنوية موزعة على عدد الحجرات بالوحدة السكنية وقبل استبعاد المصاريف بنسبة ٢٠ ٪ ، وتلك لا تُربط عليها الضريبة الأصلية المدونة فى دفاتر الحصر ، وهى التى تقسم على عدد الحجرات لاستخراج متوسط القيمة الايجارية للحجرة بالوحدة السكنية والتي يترتب عليها تحديد الشريحة من الضريبة التي تخضع لها الوحدة السكنية . منقوصة بنسبة ٢٠ ٪

أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون (والمنشورة فى ٣٠ يوليو سنة ١٩٨١) مالكوا وشاغلوا المبانى المؤجرة

=

لأغراض السكنى التى أنشئت أو تنشأ اعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ولا تدخل ايرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة على الايراد .

نظير المصروفات . فالقيمة الايجارية الاجمالية المدونة في دفاتر الحصر - ولا عبرة بالأجرة الفعلية المدونة بعقد الايجار في هذا الشأن أو تلك التي يدفعها المستأجر بالفعل للمؤجر اذا كانت تخالف الثابت في دفاتر الحصر والتقدير - [1] هي التي يعول عليها في استخراج متوسط القيمة الايجارية للحجرة بالوحدة السكنية ، وهذه القيمة الاجمالية المذكورة منقوصاً منها ٢٠ ٪ نظير المصروفات التي يتكبدها المالك هي التي تحسب عليها الضرائب المختلفة التي حددها القانون ، فاذا كانت القيمة الايجارية الواردة في دفاتر الحصر والتقدير هي ١٢ جنيه وعدد الحجرات بالوحدة السكنية أربعة فان متوسط القيمة الايجارية للحجرة بها يكون ٣/١٢ = ٤ ، فتدخل الوحدة السكنية المذكورة في الشريحة الثانية (من ٣ جنيه الى ٥ جنيه) فيكون سعر الضريبة بالنسبة لها ١٥ ٪ ، وتحسب الضريبة على أساس ١٢ - ٢,٤٠٠ = ٩,٦٠٠ مليجنيه ، وفي حساب عدد الحجرات في الوحدة السكنية تراعى القواعد الآتية : -

١ - تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقاً للوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقاً لهذا الوصف [2] .

٢ - تعتبر المباني المنشأة أصلاً لتكون فنادق مباني غير سكنية مادامت مستعملة في هذا الغرض وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية[3] .

٣ - تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدومات أو بأعلى المباني طبقاً للوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير ، فتعتبر إما حجرات أو منافع حسب الوصف الوارد في دفاتر الحصر والتقدير [4] .

٤ - يزاد عدد الحجرات بالوحدة السكنية حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة على صالة أو أكثر وتستبعد غير ذلك من طرقات وجميع المنافع كالمطابخ

---

(١) نقض جلسة ١٩٧٧/٢/٢٢ س٢٨ ص٧٦٤:

(٢ ، ٣ ، ٤) القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا لتفسير قانون الضريبة على العقارات المبنية مادة ٢ ، ٤ ، ٥ منه .

والحمامات وغيرها ويعتبر المدخل صالة اذا دخل في وصف الشقة في دفاتر الحصر والتقدير[1] .

٥ – الفرانديات المكشوفة لا تحسب فى عدد الحجرات ، أما الفراندات المغلقة فلا تحسب حجرة الا اذا كانت واردة بهذا الوصف فى دفاتر الحصر والتقدير[2] .

٦ – الأماكن المحاطة بحدائق توزع قيمتها الايجارية الكلية الواردة فى دفاتر الحصر والتقدير على عدد حجراتها فقط ولا يخصص من قيمتها الايجارية شئ للحديقة[3] .

---

(١) مادة ٢ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

(٢) فتوى الأموال المقررة فى ٢٦/١٢/١٩٦١ ملف ٩ – ١٠/ ٧٧ .

(٣) فتوى الأموال المقررة فى ٢٦/١٢/١٩٦١ – ملف ١ – ١٠/ ٧٧ .

الباب الخامس

تقدير القيمة الايجارية

مادة(١٣)

« يتولى تقدير القيمة الايجارية فى كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء اثنان منهم من موظفى الحكومة أو من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، وتكون الرياسة لأحدهما واثنان من بين مالكى العقارات بالمدينة أو القسم أو البندر التى يتم فيها التقدير يعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية والقروية كل منهما فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك .

واذا امتنع أحد العضوين المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة اعتبر مستقيلاً .

وعند خلو مركز أحد الأعضاء من الملاك المعينين لأى سبب عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه وذلك للمدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط .

ويشترط لصحة انعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح الرأى الذى يؤيده الرئيس » .

شرح المادة

أناط المشرع ـ فى هذه المادة ـ بلجان تقدير معينة فى كل مدينة أو محافظة مهمة تقدير القيمة الايجارية ، وهى لجان ادارية تمارس اختصاصها على النحو الذى تراه مطابقاً لأحكام القانون ، فهى تتمتع فى أداء مهمتها بسلطة تقديرية ، وتتكون كل لجنة من هذه اللجان من أربعة أعضاء منهم اثنان من موظفى الحكومة أو المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، ويختار

مدير القسم المالى بالمحافظة أو المديرية رئيس اللجنة والعضو الحكومى من موظفى القسم التابعين له [1] وهما اللذان يمثلان العنصر الحكومى فى لجنة التقدير ، واثنان من مالكى العقارات المبنية يعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية والقروية كل منهما فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك ، وقد أصدر وزير المالية والاقتصاد القرار رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٤ بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، وينص فى مادته الثانية على ان يعين مدير عام مصلحة الأموال المقررة لكل لجنة تقدير عضوين من مالكى العقارات ذوى السمعة الحسنة والخبرة بأعمال المبانى ممن يرشحهم مدير القسم المالى بالمحافظة أو المديرية . وللعضوين المعينين من الملاك ما للعضوين الحكوميين من حقوق ، فيجب أن يشتركا فى المعاينة والاطلاع على العقود والمداولات وان يكون لهما رأى فى التقدير واصدار القرار فيه ، ومن ثم فان ما جرى عليه العمل من قيام أعضاء اللجنة من الموظفين بالمعاينة والاطلاع على العقود ثم عرض النتيجة على باقى أعضاء اللجنة مجتمعة للبت فى القيمة الايجارية ، من شأنه أن يجعل قرار ربط الضريبة مشوباً بعيب يعرضه للبطلان ، وينبنى على ذلك أنه أثبت فى محضر تقدير القيمة الايجارية لعقار معين أن هذه القيمة قدرت بعد قيام جميع أعضاء اللجنة بمعاينة وفحص عقود الايجار فى حين أن هذه المعاينة لم تتم الا من عدد يقل عن النصاب القانونى ، فان هذا التصرف يعتبر مخالفة للقانون وتغييراً للحقيقة ، وعلى الادارة حينئذ أن تتخذ ما يكفل عدم تكرار مثل هذه المخالفة ويحق لها أن توقع الجزاء على المسئولين [2] .

وللجنة فى سبيل آدائها لمهمتها أن تسلك الطريق الذى تراه كفيلاً بأن يوصلها الى هذه المهمة وهى تقدير القيمة الايجارية السنوية ذلك أن القانون لم يلزمها باتباع طريق بذاته . ويشترط لصحة انعقادها حضور ثلاثة من أعضائها وتصدر قرارتها بالأغلبي المطلقة ، عند التساوى يرجح الرأى الذى فى جانبه رئيس

---

(١) أصبح القسم المالى بصدور قانون نظام الادارة المحلية لا وجود له ويقوم مقامه حالياً فى هذا الشأن الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة .

(٢) فتوى مجلس الدولة بالاسكندرية ملف ٢-١/٧٤٤ فى ١٩٦٢/٦/٢٣

اللجنة .

مادة(١٤)

« يعلن وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية والقروية كل فيما يخصه ، أو من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك عن إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية وتعلن صورة من الاعلان على باب المحافظة أو المديرية أو المجلس البلدى بحسب الاحوال وعلى أبواب أقسام البوليس والمراكز ومأموريات المالية الكائنة بدائرتها العقارات ، وتكون الضريبة واجبة الاداء بمجرد حصول النشر ، كما يخطر كل ممول بعنوانه الموضح بالاقرار المنصوص عليه فى المادة (٧) بمقدار الضريبة التي ربطت عليه وتاريخ النشر في الجريدة الرسمية بشرط ألا تجاوز المدة بين تاريخ النشر وإخطار الممول ثلاثة أشهر وذلك بالطريقة والاوضاع التى تعينها اللائحة التنفيذية ويصدر بها قرار من وزير المالية والاقتصاد »

شرح المادة :

تقضى هذه المادة بأن تكون الضريبة على العقارات المبنية واجبة الاداء بمجرد حصول النشر عن إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية [1] .

كما تقضى بوجوب إخطار كل ممول بعنوانه الموضح بالاقرار المنصوص عليه فى المادة (٧) بمقدار الضريبة التي ربطت عليه وتاريخ النشر فى الجريدة الرسمية وذلك على النموذج رقم (٢) والذى يطلق عليه كشف التمويل ويكون الاخطار بأحد طريقين هما :

---

(١) تقوم مراقبات الضرائب حالياً بالنشر بالجريدة الرسميةكل ستة أشهر عن العقارات المبنية التي تم تحديد إيجارها وتقدير ربط الضريبة عليها دون التقيد بضرورة إتمام التقديرات بالنسبة لعقارات الشياخة بكملها دفعة واحدة على نحو ما كان يجرى عليه العمل من قبل (كتاب دورى مصلحة الاموال المقررة رقم ١٩٦٩/١٤ فى

(أ) التسليم الى الممول بإيصال .

(ب) بخطاب موصى عليه .[1]

- ويتعين أن لا تجاوز المدة بين تاريخ النشر وإخطار الممول ثلاثة أشهر .

- وإذا كان العقار الخاضع للضريبة مملوكاً لاكثر من ممول ، وجب إخطارهم جميعاً ، كل على حدة بمقدار الضريبة [2]

على أن إغفال إخطار الممول بالتقدير لا يترتب عليه بحال ما مد الميعاد المحدد للتظلم من قرار لجنة التقدير لان هذا الميعاد محدد بستة أشهر من تاريخ النشر ، لا من تاريخ إخطار الممول به ، فلا يمكن تجاوز هذا الميعاد بحجة أن الحكومة لم تعلن الممول بالتقدير . إلا أنه وإن كان إغفال الحكومة إرسال الاخطار الى الممول لايؤثر فى ميعاد التظلم المذكور ، فإنه قد يعد تقصيراً موجباً لمسئوليتها قبل الممول إذا ثبت أنه قد أصابه ضرر من جراء فوات ميعاد التظلم بإهمال جهة الادارة المختصة إعلانه بالتقدير في الوقت المناسب ، وهذه مسألة موضوعية تأخذ حكمها من ظروف وملابسات كل حالة [3]

مادة(١٥)

« للمولين والحكومة أن يتظلموا أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة التالية من قرارات لجان التقدير خلال ستة أشهر من تاريخ نشر إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية مع تقديم أسباب التظلم .

فإذا كان التظلم مقدماً من الممول وجب أن يكون مرافقاً له قسيمة دالة على أداء تأمين قدره ٥٪ من الضريبة المقدم فى شأنها المعارضة مع جبر كسر نصف الجنيه بالزيادة ، على ألا

---

(١) المادة (٣) من قرار وزير المالية والاقتصاد رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٤ بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

(٢) الاستاذ كمال الجرف - المرجع السابق - ص ٥٥٧ .

(٣) فتوى قسم قضايا المالية الى مصلحة الاموال المقررة رقم ٢١٩/١/١٨٢ فى ١٩٤١/١/١٨ .

خفض مجلس المراجعة للقيمة الايجارية المقررة وعلى أن يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله بأسبوع .

وفى حالة التظلم تؤدى الضريبة المقررة قبل التعديل فى المواعيد المحددة لها الى أن يصدر قرار مجلس المراجعة فى التظلم » .

شرح المادة :

أجازت هذه المادة للممولين والحكومة التظلم من قرارات لجان التقدير أمام مجلس يسمى بمجلس المراجعة وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ نشر إتمام التقديرات في الجريدة الرسمية ، فإذا قدم التظلم بعد إنقضاء هذه المدة ، فإنه لا يجوز للمجلس النظر فيه [1] .

– وقد نصت المادة الرابعة من القرار رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٤ بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية على أن يعد في كل مديرية أو محافظة سجلات لقيد التظلمات الخاصة بالتقدير والغرامات وطلبات رفع الضريبة وعدم إستحقاقها . ويكون القيد في السجلات بأرقام مسلسلة بترتيب ورود التظلمات أو الطلبات .

– كما أنه يتعين أن يكون التظلم مرفقاً به قسيمة دالة على أداء تأمين قدره ٥٪ من الضريبة المقدم في شأنها التظلم مع جبر كسر نصف الجنيه بالزيادة ، وجبر نصف الجنيه بالزيادة ينصب علي التأمين نفسه لا على الضريبة وبذا يكون التأمين المدفوع من الممول ٥٠٠ مليم و ١,٠٠٠ جنيه و ١,٥٠٠ جنيه وهكذا [2] على ألا يقل التأمين عن خمسين قرشاً ولا يزيد على عشرين جنيهاً وإلا سقط الحق في التظلم ، ويحتسب التأمين من الضريبة فقط دون ملحقات الضريبة [3] .

ولا يرد التأمين في حالة عدم خفض مجلس المراجعة للقيمة الايجارية ، ومن ثم فلا يجوز عدم رد التأمين المذكور في حالة أخرى إذ أن عدم الرد قاصر بحكم

---

(١) مادة (٦) من التعليمات الملحقة باللائحة التنفيذية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

(٢) فتوى الاموال المقررة فى ١٩٥٥/١٠/٣ برقم ١ – ٧٧/١٠ .

(٣) فتوى شعبة الشئون المالية والاقتصاد رقم ١٢٣٨ فى ١٩٥٤/٨/٢٥ .

القانون على حالة عدم خفض القيمة الايجارية المتظلم منها [1]

- كما يتعين ان يبدى المتظلم فى تظلمه الاسباب التى يستند اليها . ويجب على الممول ان يؤدى الضريبة المقررة قبل التعديل فى المواعيد المقررة لها رغم التظلم منها وحتى يصدر قرار مجلس المراجعة فى التظلم المذكور ، ذلك ان قرارات لجنة التقدير من القرارات الواجب تنفيذها مؤقتا ، فالضريبة تكون واجبة الاداء على اساس مقدارها المحدد فى قرار لجنة التقدير ، ولا يمنع الطعن فى قرار اللجنة امام مجلس المراجعة من اداء الضريبة .

- ويخطر المتظلم بالميعاد الذى يحدد لنظره امام مجلس المراجعة قبل حلول هذا الميعاد باسبوع وهذا الميعاد ميعاد تنظيمى لا يترتب على مخالفته او مجاوزته أى بطلان ، كما يخطر المتظلم بالقرار الصادر من مجلس المراجعة فى تظلمه ، ويسلم الاخطار فى جميع الاحوال الى صاحب الشأن بموجب ايصال او يرسل اليه بكتاب موصى عليه [1] .

مادة (١٥) مكررا

" للجهة الادارية القائمة على حصر وربط الضريبة على العقارات المبنية ان تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية واجزائها المعدة للسكنى او لغير ذلك من الاغراض متى صارت تامة البناء او شغلت قبل اتمامها على اساس ٦٠٪ من القيمة الايجارية الثابتة بقرار تحديد الاجرة وتوزيعها على وحدات المبنى الموضح بترخيص البناء او المتفق عليها فى عقد الايجار ، أيهما اكبر ، وإذا لم يكن قد صدر ترخيص بالبناء فتحدد القيمة الايجارية فى حالة تأجير المبنى بواقع ٦٠٪ من الاجرة الثابتة بعقد الايجار وبالمطابقة لاجرة المثل إن لم يكن مؤجرا .

وتربط الضريبة بصفة مؤقتة وفقا للتقدير المذكور ، وتصبح

---

(١) تاريخ فتوى الاموال المقررة فى ١٩٥٥/٦/٧ ملف ٠-١٠/١/٧٧.

واجبة الاداء اعتبارا من اول السنة التالية لاتمام البناء او شغله قبل اتمامه وذلك بمجرد اخطار الممول بالتقدير ومقدار الضريبة بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول .

ويتم تعديل الربط المؤقت تلقائيا دون حاجة للطعن فيه عند صيرورة تحديد القيمة الايجارية نهائيا وفقا لاحكام هذا القانون .

وتسرى احكام هذه المادة على العقارات التى لم تحدد قيمتها الايجارية فى تاريخ العمل به " (١) .

شرح المادة

أجازت هذه المادة للجهة الادارية القائمة على حصر وربط الضريبة على العقارات المبنية ، تقدير القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية واجزائها المعدة للسكن او لغير ذلك من الاغراض متى صارت تامة البناء او شغلت قبل اتمامها وفق اسس مبسطة وميسرة وهى ٦٠٪ من القيمة الايجارية المتفق عليها فى عقد الايجار او الثابتة بقرار لجنة تحديد الايجارات ، أيهما اكبر ، وإلا فتقدر القيمة الايجارية على اساس اجرة المثل . وتربط الضريبة وفقاً لهذا التقدير وذلك بصفة مؤقتة وتصبح واجبة الاداء اعتبارا من السنة التالية لاتمام البناء او شغله قبل اتمامه بمجرد اخطار الممول بالتقدير ومقدار الضريبة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول .

– كما تقضى هذه المادة بوجوب تعديل الربط المؤقت تلقائيا ، دون حاجة للطعن فيه ، طبقا للقيمة الايجارية التى تحددها لجان التقدير ومتطابقة مع القيمة الايجارية التى تحددها لجان تحديد الايجارات المشكلة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية المتعاقبة ، والقيمة الايجارية التى تحددها مجالس المراجعة لدى قيامها بالفصل فيما قد يقدم من طعون خاصة بقرارات

(١) مضافة بالقانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣

(٢) المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣ بخصوص المادة (١٥) مكررا المضافة .

تقدير القيمة الايجارية [٢] .

كما قضت هذه المادة بسريان احكامها على العقارات التى لم تحدد قيمتها الايجارية عند العمل بها ، وهى العقارات التى لم تنته لجان تحديد الاجرة المشكلة طبقا لاحكام قوانين ايجار الاماكن الاستثنائية المتعاقبة عند العمل باحكام هذه المادة من تحديد أجرتها وتوزيعها على وحدات المبنى وبالتالى فلم يتسنى للجان التقدير والحصر تحديد قيمتها الايجارية . وذلك بهدف مواجهة الحالات المتراكمة عند العمل بها نتيجة تأخير ربط وتحصيل ضريبة العقارات التى لم تحدد قيمتها الايجارية عند العمل بها [١] .

مادة(١٦)

" يشكل فى كل مديرية او محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من موظفى الحكومة او من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، يعينهم وزير المالية والاقتصاد او وزير الشئون البلدية والقروية . كل منهما فيما يخصه ، او من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك ، ومن ثلاثة من ملاك المبانى بالمدينة او البلد الذى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة به ، يعينهم وزير المالية والاقتصاد او وزير الشئون البلدية والقروية ، كل منهما فيما يخصه ، او من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك لمدة سنتين ، وتكون الرياسة لعضو من الموظفين .

وإذا امتنع احد الاعضاء المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر يقبله المجلس اعتبر مستقيلا .

وعند خلو مركز احد الاعضاء من الملاك المعينين لاى سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد او وزير الشئون البلدية والقروية ، كل فيما يخصه او من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك ، وذلك للمدة الباقية ، أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط المنصوص عليها فى الفقرة الاولى " .

شرح المادة

هذه المادة بيّنت كيفية تشكيل مجلس المراجعة وهو الجهة التى يتظلم امامها الممولون والحكومة من قرارات لجان التقدير ، ويعتبر مجلس المراجعة هيئة ادارية تباشر اختصاصات ادارية ، قراراته تأخذ الصبغة الادارية ومرد ذلك الى ان إنشاء الضريبة لا يكون – وفقا للمبادئ الدستورية – إلا بقانون فهو عمل تشريعى تقوم به السلطة التشريعية ، اما تطبيق الضريبة المقررة على كل ممول بحسب حالته ، فمن الاعمال الادارية التى تباشرها السلطة التنفيذية فى حدود سلطتها الادارية على حسب القوانين واللوائح ، ومجالس المراجعة إن هى إلا فروع من الادارة تابعة لوزارة المالية تقوم بعمل ادارى – فى حدود تطبيق قانون ضريبة العقارات المبنية – وهو تقدير القيمة الايجارية ، وتبيان مقدار المبلغ الذى يجب على مالكه دفعه بحسب الاساس الذى فرضه القانون . وإذن فالقرارات الصادرة من مجلس المراجعة يجوز الطعن فيها امام القضاء الادارى بحسبانها قرارات ادارية [1] ، ولا يغير من ذلك شيئاً أن القانون أجاز التظلم من عمل لجان التقدير الى مجالس المراجعة لان هذا لا يعدو أن يكون تنظيماً للتظلم بالطريق الادارى فى عمل من أعمال الادارة ، فلا يخرج المنازعة عن طبيعتها الادارية ، ولا يضفى عليها الصبغة القضائية . وإختصاص مجالس المراجعة قاصر – طبقاً لمفاد المادة (١٥) من قانون الضريبة على العقارات المبنية على الفصل فى التظلم من التقدير فحسب أى تقدير لجان التقدير للقيمة الايجارية للعقار المبنى وما فى حكمه ، ومقدار الضريبة المقررة عليه دون غيرها من المنازعات أو الخلافات الاخرى كما لو كان النزاع يطلب فروق ضريبة مطالب بها ، أو ببراءة ذمة الممول من الضريبة أو دعوى بإسترداد ما دفع دون وجه حق أو دعوى مبتدأة بسقوط دين الضريبة بالتقادم أو الدعاوى التى ترفع لدفع إجراءات الحجز

---

(١) الوسيط فى الضرائب على العقارات المبنية – المرجع السابق – ص ١١٠ فقرارات مجالس المراجعة قابلة للطعن فيها بحسبانها قرارات إدارية نهائية تخضع لما تخضع لها القرارات الادارية من أوجه الطعن ولا تعنى نهائيتها هنا سوى قابليتها للتنفيذ دون حاجة لاجراء لاحق كالتصديق عليها مثلاً من سلطة عليا . لا بمعنى عدم

الموقعة من مصلحة الاموال المقررة على أموال الممول المدين إقتضاء لحقوقها قبله ، فتلك المنازعات تخضع للقواعد العامة في رفع الدعاوى الواردة فى قانون المرافعات المدنية والتجارية وكذا المنازعة المتعلقة بمدى إنطباق قانون الضريبة على العقارات المبنية والخلافات القانونية التى تقوم على تفسير هذا القانون إذ يرفع أمر النزاع الى المحاكم مباشرة .

– وقد تضمنت اللائحة التنفيذية للقانون النص على إنشاء سجل لقيد التظلمات[1]

كما تضمنت النص على تفويض مدير مصلحة الاموال المقررة فى اصدار قرارات تعيين أعضاء مجالس المراجعة [2]

وتضمنت ايضاً تكليف مجالس المراجعة بإخطار أصحاب التظلمات بالميعاد المحدد لمعاينة عقاراتهم وبالقرارات الصادرة فيها ، كما أجازت لمجلس المراجعة ندب بعض أعضائه لاجراء تحقيق شكوى من الشكاوى التى تعرض عليه [3]

– ومقر مجلس المراجعة يكون فى المحافظة ما لم يقرر رئيسه عقده فى مقر المركز الكائنة فى دائرته العقارات المطلوب الفصل فى التظلمات المقدمة فى شأنها[4] .

– ويشترط لصحة إنعقاد مجلس المراجعة حضور أربعة من أعضائه وتصدر قراراته بالاغلبية المطلقة ، وعند التساوى يرجح الرأى الذى يؤيده الرئيس [5]

---

(١) ، (٢) ، (٣) قرار وزير المالية رقم ٢٤ لسنة ١٩٥٤ المواد ٤ ، ٥ ، ٦ ، ٧ .

(٤) مادة (١٧) من القانون .

(٥) مادة (١٨) من القانون . والمادة (١٩) ملغاة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ والمادة (٢٠) والتى تنص على أن تكون قرارات مجلس المراجعة نهائية . قد سبق شرحها عند بيان ماهية مجالس المراجعة وطبيعة قراراتها وما

الباب السادس

الاعفاءات

مادة(٢١)

« تعفى من أداء الضريبة :

(أ) العقارات المملوكة للدولة .

(ب) العقارات المملوكة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل كمبانى عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والاسعاف وإطفاء الحرائق والمدابح والمغاسل العامة وما شابهها .

(ج) الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، أو المملوكة للطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات الخيرية أو الاجتماعية وذلك سواء أكانت مجانية أم بمصروفات ، وكذلك الابنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية أو الاجتماعية أو العلمية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ، وذلك إذا كانت الابنية المذكورة معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو الرياضى أو العلمى على حسب الاحوال ولم تكن منشأة بغرض الاستثمار ، أما ما كان من العقارات ذات الريع ملكاً للاوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من الضرائب .

(د) المستشفيات والمستوصفات والملاجىء والمبرات المملوكة للجمعيات الخيرية والاجتماعية المعدة للعمل لقبول جميع المرضى واللاجئين بصرف النظر عن الدين والجنس ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار .

ويشترط للتمتع بالاعفاء أن تكون تلك الجمعيات مسجلة وفقاً للقانون ولا تتقاضى من المرضى أو اللاجئين أية أجور إلا إذا وافقت على ذلك وشاركت فى تحديد تلك الاجور الجهات الادارية التى يصدر بها قرار من الوزير المختص .

(هـ) دور السفارات والمفوضيات والقنصليات المملوكة للدول الاجنبية والدور المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية وذلك بشرط المعاملة بالمثل .

(و) العقارات التى لا يزيد صافى قيمتها الايجارية السنوية على ثمانية عشرة جنيه بشرط ألا تزيد القيمة الايجارية لجملة العقارات التى يملكها الممول أو من له حق إنتفاع عليها على هذا المبلغ .

(ز) العقارات المخصصة لمنفعة الاراضى الزراعية المحيطة بها كآلات الرى المعدة لرى تلك الراضى بدون أجر .

(ح) مبانى العزب المقامة فى الاراضى الزراعية والتى يسكنها مزارعو وعمال مالكى الارض بغير أجر والتى تشغلها حاصلاتهم ومواشيهم بشرط ألا تجاوز أجرة المبنى الواحد ثمانية عشرة جنيهاً فى السنة .

(ط) الأحواش والمبانى الواقعة فى منطقة الجبانات بشرط عدم إستعمالها للسكن المستمر .

شرح المادة

بينت هذه المادة حالات الاعفاد من الضريبة على العقارات المبنية فى فقراتها السالف ذكرها ونتناولها فيما يلى :

(أ) العقارات المملوكة للدولة ، فالعقار يعفى من الضريبة على العقارات المبنية إذا كانت مملوكاً للدولة سواء أكانت ملكية الدولة له ملكية عامة أو ملكية خاصة فمناط الاعفاء من الضريبة العقارية لا يرتبط بالعقار ذاته ، وإنما يرتبط بشخص

الممول وهو الدولة ويدور معه وجوداً وعدماً ، فلما كانت الدولة هي الممول الذي يقع عليه عبء الضريبة ، كان الاعفاء من الضريبة العقارية ، فإذا إنتقل هذا العبء الى غيرها زال الاعفاء وإستحقت الضريبة (١)

(ب) العقارات المملوكة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدي بالمجان أو بمقابل كمباني عمليات الكهرباء والغاز والمياه والاسعاف وإطفاء الحرائق والمذابح والمغاسل العامة وما شابهها ، وذلك بإعتبار أن المجالس المحلية المذكورة من الاشخاص المعنوية العامة وقد إشترط المشرع لاعفاء العقارات المملوكة للمجالس المحلية المذكورة أن تكون مخصصة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة أي مخصصة للمنفعة العامة (٢)

(ج) الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد ، وهذه تعفى من الضريبة ولو كان بعض أجزائها يشغله رجال الدين بدون أجرة كمساكن لهم تمكيناً لمزاولة الشعائر الدينية (٢)

فإذا كان شغل رجال الدين لها بأجرة خضع الجزء المشغول بالاجر للضريبة .

وكذا أبنية المدارس المخصصة لتعليم الدين ، أو تلك المملوكة للطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات الخيرية أو الاجتماعية أو العلمية وذلك سواء أكانت بالمجان أم بالمصروفات . تعفى من الضريبة .

– كما تعفى من الضريبة الابنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية أو الاجتماعية أو العلمية وأبنية النوادي الرياضية المسجلة طبقاً للقانون ، وذلك

---

(١) فوقف عقار على وزارة التربية والتعليم ليكون معهداً للتعليم ، هو بمثابة تمليك للمنفعة ويستوجب الاعفاء من الضريبة العقارية (فتوى قسم القضايا المالية رقم ١٨٣ – ٤/٠٤ في ١٩٤٢/١٢/١٥) .

(٢) فالعقارات المبنية التي تملكها المجالس المحلية المذكورة والغير مخصصة للمنفعة العامة أو كمكاتب إداراتها لا تعفى من الضريبة على العقارات المبنية ، فإذا كانت بعض هذه المباني تستغل كمكاتب إدارتها ، وبعضها يستغل بالتأجير للغير ، فلا يعفى منها من الضريبة المذكورة إلا الجزء المخصص للمنفعة العامة .

بشرط أن تكون الابنية المذكورة معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو الرياضى أو العلمي على حسب الاحوال . ولم تكن منشأة بغرض الاستثمار . أما ما كان من العقارات ذات الريع ملكاً للاوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من الضريبة ، فالعقارات ذات الريع والمملوكة للهيئات الدينية والجمعيات الخيرية والنوادى الرياضية والاوقاف لا تعفى من العوائد مادامت تدر ريعاً .

(د) المستشفيات والمستوصفات والملاجىء والمبرات المملوكة للجمعيات الخيرية والاجتماعية المسجلة وفقاً للقانون بشرط أن تكون مجانية فلا تتقاضى أية أجور عن خدماتها للمرضى إلا إذا وافقت على ذلك وشاركت فى تحديد تلك الاجور الجهات الادارية التى يصدر بها قرار من الوزير المختص .

(هـ) دور السفارات والمفوضيات والقنصليات التي تملكها بعض الدول الاجنبية التى تعامل السفارات والمفوضيات والقنصليات المصرية بالمثل ويرجع للافادة عن شرط المعاملة بالمثل الى وزارة الخارجية [1]

(و) العقارات التى لا يزيد صافى قيمتها الايجارية السنوية على ثمانية عشرة جنيهاً بشرط ألا تزيد القيمة الايجارية لجملة العقارات التى يملكها الممول أو من له حق الانتفاع عليها على هذا المبلغ [2]

(ز) العقارات المخصصة لمنفعة الاراضى الزراعية المحيطة بها كآلات الرى المعدة لرى تلك الاراضى بدون أجر .

(ح) مبانى العزب المقامة فى الاراضى الزراعية والتى يسكنها مزارعو وعمال مالكى الارض بغير أجر والتى تشغلها حاصلاتهم ومواشيهم بشرط ألا تجاوز

---

(١) فتوى الاموال المقررة – ملف رقم ٢/٣٢/٢٢ .

(٢) وتقضى التعليمات بأن يكون أساس الاعفاء المشار إليه هو الملكية الواردة بالمكلفات حسب العقود المسجلة دون العقود العرفية التى لا يعترف القانون بالملكية بمقتضاها إذ لا تنتقل الملكية فى العقارات إلا بالتسجيل وفقاً لقانون الشهر العقارى (مادة ٩) . ويعفى الملك الخاص إذا كان مجموع صافى إيجاره السنوى مع الاجزاء الاخرى فى الاملاك التى يملكها بالميراث أو بالشرك لا يتجاوز ١٨ جنيه . وفى حالة زيادة مجموع ما يملكه الممول

أجرة المبنى الواحد ثمانية عشرة جنيهاً فى السنة .

(ط) الاحواش والمباني الواقعة فى منطقة الجبانات بشرط عدم إستعمالها للسكن المستمر ، فالمنازل المقامة داخل مقابر الطوائف الدينية المختلفة المجعولة سكناً لملاحظى وخفراء المقابر تعفى من الضريبة [1] .

مادة (٢١) مكرر

« **لوزير المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية بعد أخذ رأى وزير الخارجية إعفاء العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الاجنبية والمخصصة للاستعمال الشخصى من أداء الضريبة** » .

شرح المادة

أجازت هذه المادة لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية اعفاء العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الأجنبية والمخصصة لاستعمالهم الشخصى من الضريبة على العقارات المبنية وذلك من باب تقرير بعض المجاملات الدولية لرؤساء الدول الأجنبية على ضوء مواقفهم من القضايا العالمية وذلك كما جرت عليه التقاليد الدولية [2] .

---

(١) فتوى الاموال المقررة فى ٦/١٠/١٩٥٥ - ملف ٢٢-٣٢-٣ .

(٢) المذكرة الايضاحية لمشروع القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٢ بخصوص المادة ٢١ مكرر المضافة بهذا القانون .

الباب السابع

رفع الضريبة

مادة(٢٢)

« ترفع الضريبة فى الأحوال الآتية :

(أ) اذا أصبح العقار معفى طبقاً للمادة السابقة .

(ب) اذا خلا العقار كله أو جزء منه من السكن ومما يحتويه مدة ثلاث أشهر متوالية على الأقل ولم ينتفع به بأى وجه من أوجه الانتفاع .

(ج) اذا هدم العقار او تخرب كلياً أو جزئياً الى درجة حالت دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه .

(د) اذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة أو منتفع بها .

ويكون رفع الضريبة على العقار او عن الجزء الذى ينطبق عليه أحد البنود السابقة »

شرح المادة

تضمنت المادة المذكورة أربع حالات لرفع الضريبة ، وهى جميعها تعد تطبيقاً لقاعدة عامة مؤداها أن العقار لم يعد يغل ايراداً يخضع للضريبة .

ونعرض فيما يلى لكل حالة من هذه الحالات :

(أ) اذا أصبح العقار معفى من الضريبة ، وذلك كأن يؤول العقار المربوط بضريبة العوائد الى هيئة سياسية أعدته لسفاراتها أو مفوضيتها . اذ يصبح العقار المذكور معفياً من الضريبة على العقارات المبنية طبقاً للفقرة هـ من المادة (٢١) السالف بيانها . وذلك بشرط المعاملة بالمثل للدور التى تملكها الحكومة المصرية لدى الدولة الخاضع لها السفارة أو المفوضية المذكورة . كذلك كأن يملك

ممول عقارين مجموع صافى ايجارهما السنوى معاً يزيد عن ١٨ جنيه ، ويتصرف فى احدهما بحيث تصبح صافى القيمة الايجارية السنوية للعقار الباقى أقل من ١٨ جنيه ، اذ يستحق العقار الأخير الاعفاء طبقاً للفقرة و من المادة (٢١) السالف ذكرها . وهكذا .

(ب) خلو العقار كله أو جزء منه من السكن ومما يحتويه كالمفروشات أو العدد أو الآلات أو غيرها [١] . ومن ثم فان غلق المصانع أو المعامل لتعطلها عن العمل يتعين لرفع الضريبة عنها خلوها من المعدات والآلات ، فاذا أغلقت مع بقاء هذه المعدات والآلات فانها تكون قد فقدت شرط خلوها ما تحتويه وبالتالي لا يكون ثمة محل لرفع الضريبة عنها [٢] . كما يشترط استمرار خلو العقار مدة ثلاث أشهر متوالية على الأقل ، ولم ينتفع به بأى وجه من وجوه الانتفاع .

(ج) هدم العقار أو تخريبه كلياً أو جزئياً الى درجة تحول دون الانتفاع به .

(د) اذا اصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة أو منتفع بها . وسبب رفع الضريبة فى هذه الحالة ان هذه الأراضي قد فقدت بعدم الاستغلال او الانتفاع بها لشرط استحقاق الضريبة ولم تعد بهذا الوضع من العقارات المشبهة بالعقارات المبنية [٣] .

مادة (٢٢)

« لا ترفع الضريبة فى الأحوال المنصوص عليها فى المادة السابقة الا بناء على طلب صاحب الشأن وذلك من تاريخ تقديم

---

(١) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

(٢) فتوى مجلس الدولة لوزارة الخزانة فى ١٩٥٨/٤/٢٢ ، ملف ١٨٣ - ٤ / ١٢١ .

(٣) الوسيط فى الضرائب على العقارات المبنية ـ المرجع السابق ص ١٣٦ . وقد استثنى القانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ من ذلك الفنادق الموسمية فترفع عنها نصف الضريبة اذا استمرت مغلقة غير مستعملة مدة ستة أشهر على الأقل مع وجود محتوياتها بداخلها وذلك رعاية من الحكومة لهذه المؤسسات ومساعدة على بقائها وتشجيعاً لها على خدمة السياحة والسياح والمصيفين .

(المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥)

الطلب لغاية التاريخ الذى تزول فيه الأسباب الموجبة للرفع .

ولا يقبل طلب الرفع الا اذا كان مصحوباً بقسيمة دالة على أداء آخر قسط مستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب .

ولا يترتب على طلب الرفع وقف أداء الأقساط المستحقة ما لم يمض على الطلب ستة أشهر دون الفصل فيه .

واستثناء مما تقدم ، ترفع الضريبة فى الأحوال المنصوص عليها بالبند ج من المادة ٢٢ بناء على طلب صاحب الشأن او بناء على إخطار من موظف مسئول بعد التحقق من صحة ما جاء به أو بناء على معاينة لجنة الحصر أو لجنة التقدير وذلك كله دون مراعاة شرط السداد »

شرح المادة

هذه المادة اشترطت لرفع الضريبة فى الأحوال التى يجيز فيها القانون ذلك فى المادة السالف بيانها تقديم طلب بذلك من صاحب الشأن ويكون رفع الضريبة من تاريخ تقديم الطلب وحتي زوال السبب الموجب للرفع .

– كما اشترطت لقبول طلب الرفع ان يكون مصحوباً بقسيمة دالة على أداء آخر قسط مستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب .

– وتقديم طلب الرفع لا يترتب عليه وقف أداء الأقساط المستحقة الا اذا مضى على تقديم الطلب المذكور ستة اشهر دون الفصل فيه ، فانه يكون لصاحب الشأن فى هذه الحالة التوقف عن اداء الاقساط عن الفترة التالية لانتهاء الستة أشهر التالية لتقديم طلب الرفع .

– ونظرا لانه اتضح ان بعض المولين لم يتقدم بطلبات رفع الضريبة فى حالتى الهدم والتخريب – مما ترتب عليه استمرار ربط هذه العقارات المهدمة والمتخربة بالضريبة فقد استثنى طلب رفع ضريبة العقارات المتهدمة او المتخربة من شرط اداء القسط المستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب ، كما اجازت هذه المادة ان يكون رفع ضريبة هذه العقارات ، فضلا عن طلب صاحب الشأن وبدون

ان يلزم بسداد القسط المذكور ، ان يكون ايضا بناء على اخطار من موظف مسئول كالمعاون او المأمور او لجنتى الحصر والتقدير بعد التحقق من الهدم او التخرب [1] .

مادة (٢٤)

" ترفع الضريبة بمقدار ما يدخل من العقار فى المنفعة العامة اعتبارا من تاريخ الاستيلاء الفعلى بواسطة الجهة طالبة نزع الملكية " .

شرح المادة

هذه المادة قضت برفع الضريبة على العقارات المبنية على الجزء المتداخل من العقار الخاضع للضريبة فى المنافع العامة وذلك اعتبارا من تاريخ الاستيلاء الفعلى وعلة رفع الضريبة فى هذه الحالة ان هذا الجزء من العقار لم يعد فى ملك الممول ، وبالتالى فقد ايراده [2] .

مادة (٢٤) مكرر

" كل ممول يملك عقارا لا يجاوز صافى قيمته الايجارية السنوية ثمانية عشر جنيها ويكون مالكا فى الوقت نفسه لعقار أو جزء من عقار او اكثر من ذلك سواء فى نفس المدينة او البلدة او فى مدن او بلاد اخرى فى انحاء الجمهورية ، ويكون صافى مجموع القيمة الايجارية السنوية لجملة ما يملكه ثمانية عشر جنيها يجب ان يقدم الى المحصلين والصيارفة الموجودة بدائرتهم هذه العقارات اقرارا يحصل عليه منهم مجانا يبين فيه مقدار ما يملكه فى كل مدينة او بلد وصافى القيمة

---

(١) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ والتى اضاف هذا الاستثناء للمادة (٢٣) من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤.

(٢) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

الايجارية السنوى لكل عقار والمجموع .

وتحدد بقرار من وزير المالية والاقتصاد المواعيد والاوضاع التى ينبغى مراعاتها واستيفاؤها لتقديم هذه الاقرارات " .

شرح المادة

اوجبت هذه المادة على كل من يملك عقارا لا يتجاوز صافى القيمة الايجارية السنوية ١٨ جنيه وكان يملك فى ذات الوقت عقارات اخرى يزيد صافى قيمتها الايجارية السنوية على ثمانية عشر جنيها سواء بطريق الشراء او الميراث او الشرك او غيرها من اسباب الملكية المقررة قانونا وسواء كانت هذه العقارات فى مكان واحد او اكثر بانحاء الجمهورية ان يقدم الى المحصلين والصيارفة الموجودة بدائرتهم هذه العقارات اقرارا يبين فيه مقدار ما يملكه فى كل مكان وصافى القيمة الايجارية السنوية لكل عقار والمجموع . وقد صدر قرار وزير المالية والاقتصاد رقم ١٤٢ لسنة ١٩٥٦ ونشر فى الوقائع المصرية فى ٢٢/١٠/١٩٥٦ ونص على ما يلى :

مادة ١ - يقدم الممول بنفسه او بواسطةمن ينوب عنه الى المحصل او صراف البندر او المدينة الاقرار المنصوص عليه فى المادة ٢٤ مكرر من القانون ... على النموذج الخاص فى ميعاد غايته آخر مارس من كل سنة على انه بالنسبة الى سنة ١٩٥٦ فيكون تقديم الاقرار فى ميعاد غايته أخر نوفمبر سنة ١٩٥٦ وتوضح بالاقرار البيانات الآتية :

(أ) رقم العقار واسم الشارع او الحارة او البندر او الشياخة والمركز او القسم او المديرية او المحافظة واسم صاحب تكليف العقار وصفة مقدم الاقرار بالنسبة الى التكليف فى كل عقار .

(ب) مقدار صافى القيمة الايجارية لكل عقار ومقدار حصة الممول فى العقار ومقدار صافى القيمة الايجارية المقررة على حصته .

(جـ) اقرار من الممول بان العقارات الموضحة بالاقرار هى كل ما يملكه او يستحقه او ينتفع به فى أنحاء الجمهورية [1] .

(١) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ .

مادة (٢٤) ثالثاً

« إذا زالت عن أى عقار أسباب الاعفاء من الضريبة ، وجب على صاحب الشأن أن يقدم الى المديرية أو المحافظة أو المجلس البلدى بحسب الاحوال إخطار بذلك بكتاب موصى عليه بعلم الوصول فى خلال شهرين من تاريخ زوال سبب الاعفاء وذلك لاعادة ربطه بالضريبة إعتباراً من السنة التالية التى زال فيها سبب الاعفاء عنه »

شرح المادة

أوجبت هذه المادة على مالك العقار المعفى من الضريبة على العقارات المبنية إذا زال عن هذا العقار سبب إعفائه من الضريبة المذكورة سواء بسبب تغيير الملكية أو قيام أبنية جديدة أو عند إعادة تقديرها أو تغيير نوع الاستعمال عن الغرض الذى أعفيت من أجله ، أن يقدم إخطار بذلك بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول الى الجهة الادارية القائمة على الربط والتحصيل خلال شهرين من تاريخ زوال سبب الاعفاء وذلك لاعادة ربط هذا العقار بالضريبة إعتباراً من السنة التالية لزوال سبب الاعفاء عنه (١)

مادة (٢٤) رابعاً

« كل ممول يتأخر عن تقديم الاقرار المنصوص عليه بالمادة (٢٤) مكرراً والاخطار المنصوص عليه بالمادة (٢٤) مكرر ثالثاً أو يتضمن إقراره أو إخطاره بيانات خاطئة ، يترتب عليها الاعفاء بدون وجه حق من الضرائب المستحقة على عقاراته يحرم من الانتفاع بأحكام هذا القانون لمدة خمس سنوات وتفرض عليه بقرار من من المدير أو المحافظ التابع له القسم المالى الواقع فى دائرته العقار أو من مدير البلدية فى البلاد التى تقوم المجالس البلدية فيها بالربط والتحصيل غرامة مساوية لضريبة

العقار فى سنة واحدة .

فإذا كان الاعفاء قد وقع فعلاً ألزم الممول فوق ذلك برد جميع المبالغ التى تكون قد رفعت عنه بغير حق مهما كانت مدتها ، ويجوز التظلم من القرار القاضى بفرض الغرامة الى وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية و القروية كل فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه ليفصل فيه نهائياً – فى خلال تسعين يوماً من تاريخ إخطاره بفرض الغرامة – ولا يجوز الطعن فى القرار أمام أية جهة قضائية [١] .

ويجوز إعفاء الممول من الغرامة بقرار يصدر من الجهة المختصة بفرض الغرامة فى حالة ما إذا قام الممول من تلقاء نفسه – وقبل كشف عدم صحة البيانات المقدمة منه – بتقديم الاقرار أو الاخطار وتصحيح البيانات المقدمة » .

شرح المادة

هذه المادة خاصة بمن يضمن إقراره المنصوص عليه بالمادة ٢٤ مكررا أو إخطاره المنصوص عليه فى المادة (٢٤) ثالثاً بيانات خاطئة أو يتأخر عن تقديم الاقرار أو الاخطار المذكورين فى المواعيد المحددة مما قد يترتب عليه إعفاؤه من الضريبة بغير حق ، فإنه يحرم من الانتفاع بأحكام هذه القانون لمدة خمس سنوات مع إلزامه بغرامة تعادل ضريبة العقار فى سنة واحدة ، فإذا كان الاعفاء قد وقع فعلاً ألزم الممول فوق ذلك برد جميع المبالغ التى تكون قد رُ فعت له بغير حق مهما كانت مدتها بغض النظر عن المدة المنصوص عليها فى المادة الاولى من القانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٥٣ بشأن تقادم الضرائب والرسوم والتى يجرى نصها على أنه تتقادم بخمس سنوات الضرائب والرسوم المستحقة للدولة أو لأى شخص إعتبارى عام ما لم ينص القانون على مدة أطول ، وذلك حتى تكون طلبات الاعفاء جدية وشاملة البيانات الصحيحة التى سينبنى عليها عدم فرض الضريبة

---

(١) مانع التقاضى الوارد بالفقرة الثانية من المادة (٢٤) رابعاً قد الغي بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ .

وحتى يكون الجزاء رادعاً لكل من تسول له نفسه الحصول على أموال الحكومة غشاً وتدليساً [1]

وقد اجازت المادة التظلم من قرار الغرامة الى الوزير المختص او من ينيبه فى ذلك خلال تسعين يوما من تاريخ اخطار الممول به ، والقرار الصادر فى هذا الشأن اصبح بمقتضى القانون ١١ لسنة ١٩٧٢ جائز الطعن فيه بحسبانه قرارا اداريا نهائيا امام القضاء الادارى .

كما اجازت المادة اعفاء الممول من الغرامة اذا ما قام بتصحيح البيانات الخاطئة قبل اكتشافها وذلك بقرار من الجهة المختصة بفرض هذه الغرامة [2] .

---

(١) المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ والذى أضيفت به المواد ٢٤ مكررا ، ٢٤ ثالثاً ، ٢٤ رابعاً .

(٢) والاعفاء من الغرامة فى هذه الحالة جوازى للجهة الادارية المختصة بالربط والتحصيل فالالزام عليها بهذا الاعفاء .

الباب الثامن

التحصيل

مادة(٢٥)

" تؤدى الضريبة مقدما على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوما الاولى من شهرى يناير ويولية من كل سنة .

ويكون أداؤها فى مكاتب التحصيل الواقع فى دائرتها العقار والتى يصدر بتعيينها قرار من وزير المالية والاقتصاد .

وتحصيل الضريبة والغرامة المنصوص عليها فى هذا القانون بطريق الحجز الادارى عند عدم ادائهما فى المواعيد المقررة لمكاتب التحصيل المعينة لذلك " .

شرح المادة

طبقا لهذه المادة فان اداء الضريبة على العقارات المبنية يكون مقدما وعلى قسطين متساويين وذلك خلال الخمسة عشر يوما الاولى من شهرى يناير ويوليو من كل سنة .

ويكون اداء هذه الضريبة للصيارف والمحصلين في مقار اعمالهم بالمدن والبلاد والقرى كل في دائرة اختصاصه [١] .

وفي حالة عدم اداء الضريبة المذكورة – وهى ولاشك تشمل ايضا المبالغ التى رفعت للممول بغير حق والزمه القانون بردها [٢] . والغرامة المنصوص عليها فى

---

(١) مادة ٨ من قرار وزير المالية والاقتصاد رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٤ بتنفيذ احكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ . في شأن على العقارات المبنية .

(٢) المذكرة الايضاحية القانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥

سوف نبين احكام طرق الحجز الادارى السالف بيانها كى تعم الفائدة ويكتمل البحث ، ولكى يكون كل من الحاجز والمحجوز عليه على بيّنة من امره ويستطيع الحاجز توقيع الحجز مستوفيا لشروطه القانونية . كما يمكن المحجوز عليه من دفع اجراءات الحجز غير الصحيحة الموقعة عليه من مصلحة الاموال المقررة وغيرها . كما نتناول منازعات الحجز الادارى ايضا .

قانون الضريبة على العقارات المبنية فى المواعيد المقررة فى مكاتب التحصيل المعينة لذلك ، تحصل بطريق الحجز الادارى ، وقانون الحجز الادارى يعتبر القانون الخاص فى التنفيذ الجبرى ، وقواعده جاءت استثناء من قواعد قانون المرافعات المدنية والتجارية الذى يعتبر القانون العام فى التنفيذ الجبرى ، وسوف نتناول طرق الحجز الادارى تتمة للفائدة وهذه الطرق هى اولا : طريق حجز المنقولات لدى المدين (المواد من ٤ – ٢٧) وثانيا : طريق حجز ما للمدين لدى الغير (المواد من ٢٨ – ٣٥) وثالثا : حجز الايرادات والاسهم والسندات والحصص وبيعها (المواد من ٣٦ – ٣٩) واخيرا حجز العقار وبيعه (المواد من ٤٠ – ٧٤ مكرر) وذلك على النحو الذى سيرد تباعا ثم نشير الى منازعات الحجوز الادارية فى مبحث خاص .

(١) حجز المنقول لدى المدين

طبقاً لاحكام قانون الحجز الادراى

رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥

مادة (٤) « يعلن مندوب الحاجز الى المدين أو من يجيب عنه تنبيهاً بالاداء وإنذاراً بالحجز ويشرع فوراً فى توقيع الحجز مصحوباً بشاهدين ، ويوضح بمحضر الحجز قيمة المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ إستحقاقها ووصف المكان الموجود به المنقولات المحجوزة وصفاً دقيقاً »

ومفاد هذه المادة أن حجز المنقول لدى المدين يبدأ بالتنبيه على المدين أو من يجيب عنه ، بأداء المبالغ المستحقة وإنذاره بالحجز إن لم يقم بأدائها ، فإذا لم يمثل أى منهما لذلك شرع فوراً فى توقيع الحجز بأن ينتقل مصحوباً بشاهدين الى مكان المنقولات المطلوب حجزها ويبحث عنها ويصفها ويحرر لها محضراً بذات ورقة التنبيه بالاداء والانذار بالحجز [١] على النحو المتبع عملاً ، ويتضمن هذا المحضر البيانات الآتية :

---

(١) قانون الحجز الادارى – محمد كمال أبو الخير الطبعة الثانية ص ٢٤ ، المذكرة الايضاحية لقانون الحجز الادارى – الحجز الادارى – عبد المنعم حسنى الطبعة الثالثة ص ١٣٢ .

(١) تاريخ توقيع الحجز . يوماً وساعة ، ومكان ذلك الحجز مع وصفه وصفاً دقيقاً .

(٢) ذكر أمر الحجز الذي يتم الحجز الادارى بموجبه ، ولم يستلزم المشرع سبق إعلان أمر الحجز [1] كمقدمة للحجز ، إذ تنتج إجراءات ذلك الحجز ، بأن يعلن مندوب الحاجز الى المدين أو من يجيب عنه تنبيهاً وإنذاراً بالحجز ويشرع فوراً فى توقيع الحجز ...

(٣) ذكر تنبه المدين بأداء الدين وإنذاره بالحجز .

(٤) إسم الجهة الحاجزة ، ومركزها الرئيسى والمحلى إن كان .

(٥) إسم المدين ولقبه وموطنه وصفته .

(٦) إسم مندوب الحاجز ولقبه وصفته . وإسم شاهدى الحجز ..

(٧) إسم من يقوم مقام المدين (من يجيب عنه) وصفته التي تبرر مخاطبته وإتخاذ الاجراءات فى مواجهته .

(٨) مفردات الاشياء المحجوزة مع ذكر أنواعها وأوصافها ومقدارها أو وزنها أو مقاسها إن كانت مما يكال أو يوزن أو يقاس وبيان قيمتها على وجه التقريب ويجب أن يكون هذا البيان وافياً بحيث لا يمكن بعد الحجز تهريب الشيء المحجوز أو إستبدال غيره به .

وإذا كان محل الحجز ثماراً أو محصولات قبل جنيها أو قطفها ، وجب بيان موضع الارض وإسم الحوض ومساحتها وحدودها ونوع المزروعات أو نوع الاشجار وما ينتظر أن يحصد أو ينتج منها على وجه التقريب ، وبعد جنى المحصول ، يكال أو يوزن ، ويثبت ذلك فى محضر الحجز . ومندوب الحاجز هو الذى يقوم بتقدير قيمة المحجوزات ، إلا أنه إذا كان على مصوغات أو سبائك من ذهب أو فضة أو معدن نفيس آخر ، أو أشياء أخرى يقتضى تقدير قيمتها خبرة كما لو تعلق الامر بلوحة فنية . فإنها تقوم بمعرفة خبير . وعلى مندوب الحاجز

---

(١) عكس ذلك الدكتور أحمد أبو الوفا فى إجراءات التنفيذ الجبرى الدكتور فتحى والى طبعة ١٩٨٠ ص ٦٨٢ .

إذا إقتضت الحال نقل هذه الاشياء أو وزنها أو تقويمها أن يضعها فى حرز مغلق مختوم إن أمكن ، وأن يذكر ذلك فى المحضر مع وصف الاختام ، ويجب فى جميع الاحوال إرفاق تقرير الخبير بمحضر الحجز .

وإذا وقع الحجز على نقود أو عملة ورقية وجب على مندوب الحاجز الاستيلاء عليها بعد بيان اوصافها ومقدارها فى محضر الحجز وتحرير إيصال بإستلامها يعطيه للمدين أو من يجيب عنه .

(٩) بيان ما قام به مندوب الحاجز من الاجراءات وما لقيه من العقبات والاعتراضات أثناء الحجز ، وما اتخذه فى شأنها .

(١٠) تحديد يوم البيع وساعته والمكان الذى يجري فيه ، ويجب ألا يُحدد يوم البيع قبل مضى ثمانية أيام من تاريخ الحجز ، ويبدأ إحتساب مدة الثمانية الأيام إعتباراً من اليوم التالى للحجز ، فيكون يوم البيع هو التاسع بعد الحجز أو الايام التالية .

(١١) إسم الحارس الذى تترك المحجوزات فى حراسته ، ويذكر صفته وعنوانه ورقم بطاقته الشخصية أو العائلية وجهة صدورها ، ومإذا كانت الحراسة بأجر أو بدون أجر وقيمة ذلك الاجر إذا كانت الحراسة بأجر ، وإقرار الحارس المعين بأجر بموافقته على الاجر .

ويجوز تعيين المدين أو الحائز للمنقولات المحجوزة حارساً وإذا لم يوجد من يقبل الحراسة وكان المدين أو الحائز حاضراً كلفه مندوب الحاجز بالحراسة ولا يعتد برفضه إياها ، أما إذا لم يكن حاضراً عهد بها مؤقتاً الى جهة الادارة ، وعلى مندوب الحاجز أن يثبت ذلك كله بمحضر الحجز .

(١٢) توقيع كل من المدين أو من يقوم مقامه ، ومندوب الحاجز والشاهدين ، فإذا رفض المدين أو من يقوم مقامه التوقيع ، أثبت ذلك فى المحضر ، وإكتفى بتوقيع مندوب الحاجز والشاهدين . كما يجب توقيع الحارس (مادة ٧ حجز) إذا وجد .

ولا يجوز أن يجرى الحجز قبل الساعة السابعة صباحاً ولا بعد الخامسة

مساءاً أو في أيام العطلات الرسمية إلا عند الضرورة وبإذن من قاضى الامور الوقتية طبقاً للمادة السابعة من قانون المرافعات ، وإذا بدأ الحجز فى وقت مسموح به فيه ولم يتم حتى الخامسة مساء فإنه يمكن إتمامه ولو بعد هذه الساعة دون حاجة لاذن من القاضى ، كما أنه إذا بدأ فى يوم عمل ، ولم يتم فى هذا اليوم فإنه يستكمل فى اليوم التالى مباشرة ولو كان يوم عطلة رسمية دون حاجة لاذن القاضى .

ويعتبر الشىء محجوزاً بمجرد ذكره فى محضر الحجز ، ولو لم يقفل المحضر إلا فى يوم تال .

وإذا إقتضى الامر كسر باب أو فض قفل إما لتعنت المحجوز عليه أو لغيابه ، فليس لمندوب الحاجز إستعمال القوة إلا بحضور أحد مأمورى الضبط القضائى وتوقيعه على محضر الحجز ، وإلا كان الحجز باطلاً (مادة ٥ حجز إدارى)

ويجب أن يحرر محضر الحجز في مكان توقيعه وإلا كان باطلاً ، وإذا لم يجد مندوب الحاجز شيئاً يحجزه أو ما لا يجوز حجزه ، أثبت ذلك في المحضر ، ويسمى محضر عدم وجود .

جزاء تخلف البيانات المتقدمة :

لم ينص قانون الحجز الادارى على البطلان عند إغفال البيانات المتقدمة فيما عدا إغفال توقيع مأمور الضبط القضائى فى حالة كسر الابواب أو فض الاقفال حيث رتب البطلان على ذلك ، ومن ثم لزم إعمال القاعدة العامة المقررة فى المادة (٢٠) من قانون المرافعات بشأن البطلان والتى مقتضاها أن يكون لاجراء باطلاً إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه لغاية من الاجراء ، فلا يبطل الحجز إذا وجد نقص في بيان الاشياء المحجوزة ما لم يكن من شأن هذا النقص التجهيل بها ، كما يبطل الحجز إذا لم يذكر ما يفيد تنبيه المدين بالدفع أو إنذاره بالحجز ما دامت نية الجهة الحاجزة واضحة تماماًفى توقيع الحجز فى حالة عدم إمتثال المدين أو من يجيب عنه عن الاداء ، كما لا يبطل الحجز إذا خلا محضره من توقيع المدين أو من توقيع الحارس عليه إذا ثبت رفضهما التوقيع . كما لا يبطل الحجز إذا لم يذكر فى محضره التاريخ المحدد للبيع ومكانه ، إذ من الجائز

تحديده فيما بعد وإخطار المحجوز عليه بذلك .

ويبطل الحجز إذا خلا محضر من توقيع مندوب الحاجز أو من توقيع الشاهدين أو إذا لم يتضمن محضره بيان الاجراءات والخطوات التي رتخذها مندوب الحاجز وما لقيه من عقبات أو إعتراضات أثناء الحجز ، وما إتخذه فى شأنها ، وإسم من خاطبه فى مكان الحجز نيابة عن المدين وصفته .. وكذا بيان مفردات الاشياء المحجوزة وقيمتها التقريبية أو إذا خلا من بيان المبالغ المستحقة وأنواعها وتواريخ إستحقاقها .

وتوقيع الحجز يقتضى إحترامه قانوناً ويظل منتجاً لآثاره ولو كان مشوباً بالبطلان مادام لم يقض ببطلانه من جهة الاختصاص [١] . والبطلان هنا مقرر لمصلحة المدين [٢]

مادة (٥) : « لا يجوز لمندوب الحاجز كسر الابواب أو فض الاقفال بالقوة لتوقيع الحجز إلا بحضور أحد مأمورى الضبط القضائى ، ويجب أن يوقع هذا المأمور على محضر الحجز وإلا كان باطلاً »

ومفاد هذا النص أن المشرع لم يمنح الضبطية القضائية لمندوب الحاجز لشبهة إساءة إستعمال السلطة ، وأجاز كسر الابواب وفض الاقفال بالقوة بشرط حضور أحد مأمورى الضبط القضائى وقرر جزاء لعدم القيام بهذا الاجراء هو البطلان المطلق للعمل الذى يقوم به المندوب فى غير حضور مأمور الضبط .

ويجب أن يوقع مأمور الضبط على المحضر ، فتوقيعه ضرورى وإلا كان المحضر باطلاً . وبديهى أنه عند الانتهاء من الحجز يجب إعادة الحال الى ما كانت عليه قبل الكسر أو الفض ، وغلق المكان الموجود به المنقولات سواء كانت قد توقع الحجز عليها جميعاً أم جزء منها [٣] وإذا كان الغلق بموجب حكم أو أمر من النيابة أو أية جهة حكومية أخرى ، وجب قبل الكسر أو الفض الحصول على

---

(١) نقض جنائى ٦/١٠/١٩٥٩ س ١٠ ص ٧٥٨

(٢) نقض جنائى ٢٤/٤/١٩٥٤ مشار إليه بالحجز الادارى لعبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ١٢٧

(٣) قانون الحجز الادارى - محمد كمال أبو الخير الطبعة الثانية ص ٢٧

إذن الجهة التى أمرت بالغلق [1]

مادة (٦) : « يجب أن يشتمل محضر الحجز على ما قام به مندوب الحاجز من الاجراءات وما لقيه من العقبات والاعتراضات أثناء الحجز وما إتخذه فى شأنها .

ويجب أن تبين فى محضر الحجز بالتفصيل مفردات الاشياء المحجوزة مع ذكر نوعها وأوصافها ومقدارها ووزنها أو مقاسها إن كان مما يكال أو يوزن أو يقاس وبيان قيمتها بالتقريب وإن يحدد فيه يوم البيع وساعته والمكان الذى يجرى فيه ، ويجب ألا يكون البيع قبل مضى ثمانية أيام من تاريخ الحجز .

وإذا كانت المحجوزات عرضه للتلف جاز بيعها يوم الحجز أو الايام التالية له » .

ذكرنا سلفاً عند التعليق على المادة الرابعة أن من بين البيانات الواجب ذكرها فى محضر الحجز ، أن يثبت مندوب الحاجز ما قام به من إجراءات وما لقيه من عقبات وإعتراضات أثناء الحجز وما إتخذه فى شأنها ، وأن إغفال هذا البيان يترتب عليه بطلان الحجز طبقاً للقواعد العامة . والعقبات التى قد تواجه مندوب الحاجز قد تكون عقبات مادية كغلق الاعيان المراد توقيع الحجز على موجوداتها فيثبت ذلك فى محضر الحجز وانه اضطر الى كسر الابواب او فض الاقفال بحضور مأمورى احد الضبط القضائى (مادة ٥ حجز) او انه تعرض لمقاومة مادية من المحجوز عليه فلجأ الى السلطات العامة (مادة ٢/٢٧٩ مرافعات) . كما قد تكون العقبات التى قد يتعرض لها عقبات قانونية كأن يكون هناك نزاعا على اصل الحق المراد توقيع الحجز اقتضاء له .

كما يجب ان تبين فى محضر الحجز – كما سبق ان ذكرنا – مفردات الاشياء المحجوزة بالتفصيل مع ذكر نوعها واوصافها ومقدارها ووزنها او مقاسها إن كانت مما يكال او يوزن او يقاس وكذا بيان قيمتها بالتقريب ، ولا يترتب على النقص فى هذا البيان بطلان الحجز إذا لم يكن من شأن هذا النقص التجهيل

بها .

كما يحدد فى محضر الحجز يوم البيع وساعته والمكان الذى يجرى فيه . واغفال هذا البيان لا يترتب عليهر بطلان إذ يمكن تحديده فيما بعد واخطار المدين المحجوز عليه به فتتحقق الغاية من ذلك البيان . على انه يجب ألا يكون تحديد هذا الميعاد قبل مضى ثمانية ايام من تاريخ الحجز ، ويترتب على عدم احترام هذا الميعاد إذا حصل البيع قبل الثمانية أيام المذكورة بطلان البيع [1] ، وهذا البطلان مقرر لمصلحة المدين المحجوز عليه وليس لغيره التمسك به والغرض من هذا الميعاد تمكين المحجوز عليه من تفادى البيع بمبادرته بالوفاء للجهة الحاجزة بمطلوبها ولو بعد توقيع الحجز ، او تمكينه من الاعتراض على الحجز إن كان لهذا الاعتراض محل ويضاف الى هذا الميعاد ميعاد مسافة بين مكان الاشياء المحجوزة وموطـن المحجـوز عليه . ولكن يجوز انقاص الميعاد المذكور إذا كانت المحجوزات عرضة للتلف ، حيث أجازت المادة ٦/٢ حجز جواز بيعها يوم الحجز او الايام التالية له ، ولا حاجة لمندوب الحاجز عندئذ لاذن بذلك من القاضى ، اما اذا كانت الاشياء المحجوزة بضائع عرضة لتقلب الاسعار ، فلقاضى التنفيذ – طبقا لنص المادة ٢/٣٧٦ مرافعات – ان يأمر باجراء البيع من ساعة لساعة بناء على عريضة تقدم من الحارس او أحد ذوى الشأن [2] .

مادة (٧) : " يوقِّع التنبيه بالاداء والانذار بالحجز ومحضر الحجز كل من المدين او من يجيب عنه ومندوب الحاجز والشاهدين والحارس ، وتسلم صورة من التنبيه والانذار ومحضر الحجز الى المدين او لمن يوقع عنه واخرى للحارس ، وإذا رفض المدين أو من يجيب عنه التوقيع على التنبيه والانذار ومحضر الحجز واستلام نسخة منه اثبت ذلك فى المحضر .

وتعلق نسخة من محضر الحجز على المركز او القسم أو المأمورية او على باب العمدة او الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرته ويقوم هذا الاجراء مقام الاعلان .

---

(١) عكس ذلك الدكتور فتحى والى – التنفيذ الجبرى ط سنة ١٩٨٠ ص ٦٩١ إذ لا يرتب على عدم احترام الميعاد المذكور أى بطلان وانما يرتب مسئولية الجهة الحاجزة عن الاضرار التى قد تلحق من جراء ذلك بالمدين .

(٢) الدناصورى وزميله – التعليق على قانون المرافعات – الطبعة الثانية .

وإذا لم يوجد المدين او من يجيب عنه اثبت ذلك بمحضر الحجز وتسلم نسخة منه الى مأمور القسم او البندر او العمدة او الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرة اختصاصه مع تعليق نسخة اخرى فى الاماكن المنصوص عليها فى الفقرة السابقة ويقوم هذا الاجراء مقام الاعلان " .

طبقا لهذه المادة فانه يجب ان يشتمل محضر الحجز على توقيع كل من المدين او من يجيب عنه ومندوب الحاجز والحارس والشاهدين ، وعلى مندوب الحاجز ان يسلم للمدين او لمن يجيب عنه وللحارس صورة من التنبيه والانذار ومحضر الحجز وإذا رفض المدين او من يجيب عنه التوقيع اورفض الاستلام اثبت مندوب الحاجز ذلك فى المحضر ، وقام بتعليق نسخة من محضر الحجز على باب المركز او القسم او المأمورية ، او على باب العمدة او الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرته ، ويقوم هذا الاجراء مقام الاعلان ، والذى يعتبر انه قد تم من تاريخ التعليق .

وإذا لم يوجد المدين او من يجيب عنه اثبت ذلك بمحضر الحجز وتسلم نسخة منه الى مأمور القسم او البندر او العمدة او الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرة اختصاصه ، مع تعليق نسخة اخرى على باب المركز او القسم او المأمورية او على باب العمدة او الشيخ الذى يقع الحجز فى دائرته ، ويقوم هذا الاجراء مقام الاعلان ، ويعتبر ان هذا الاعلان قد تم واستكمل آثاره القانونية من تاريخ تعليق نسخة المحضر المذكور على أى من الاماكن المذكورة .

ويترتب على اغفال بيان توقيع المدين او من يجيب عنه او الحارس او اثبات رفض أى منهم التوقيع على محضر الحجز بطلان الحجز ذاته .

كما ان اغفال بيان توقيع الشاهدين ، وهو من الاجراءات الجوهرية بطلان الحجز ايضا ، كذلك ، فان اغفال توقيع مندوب الحاجز على محضر الحجز ، وهو الاجراء الذى يضفى الصفة الرسمية على المحضر ، بطلان الحجز .

مادة (٨) : " لا يجوز حجز الثمار ولا المزروعات القائمة قبل نضجها باكثر من خمسة وخمسين يوما وإلا كان الحجز باطلا .

وفى تطبيق حكم الفقرة السابقة يجب ان يبين فى محضر الحجز موضع

الارض واسم الحوض ومساحتها وحدودها ونوع المزروعات او نوع الاشجار وعددها وما ينتظر ان يحصد او يجنى او ينتج منها على وجه التقريب على ان يكال المحصول او يوزن بعد جمعه ويثبت ذلك فى محضر الحجز " .

أجازت هذه المادة الحجز على الثمار المتصلة والمزروعات القائمة بطريق حجز المنقول لدى المدين ، وبذلك تكون قد وضعت استثناء من القاعدة التى تقضى بوجوب حجز مثل هذه الثمار والمزروعات بطريق الحجز العقارى باعتبارها عقارا ما دامت لم تجن او تقطع . وعلة هذا الاستثناء ان هذه الثمار والمحصولات تعتبر من حيث تقسيم الاموال منقولات بحسب المآل ، ولهذا فانه عندما يحجز عليها وهى قائمة ينظر اليها بحسب مصيرها . أى بعد قطعها او جنيها وفصلها عن اصلها وصيرورتها بالتالى مالا منقولا . ولا يحجز عليها حجز عقار إلا مع الارض .

والمقصود بالثمار هنا هو كل ما ينتج بصفة دورية دون تأثير فى مصدره ، ولا يشمل المنتجات التى ليس لها صفة الثمار ، كناتج المناجم والمحاجر ، فهذا الناتج قبل فصله يحجز عليه بطريق حجز العقار [1] .

على انه لامكان الحجز على هذه الثمار والمزروعات بطريق حجز المنقول لدى المدين يجب ألا يتم الحجز قبل نضجها باكثر من خمسة وخمسين يوما ، بمعنى انه يجب ان يتم الحجز عليها قبل نضجها بخمسة وخمسين يوما [2] ويترتب على الحجز على الثمار والمحصولات قبل هذه المدة ، بطلان الحجز [3] .

ويجب ان يبين فى محضر الحجز على الثمار والمزروعات موضع الارض واسم الحوض ومساحتها وحدودها ونوع المزروعات أو نوع الاشجار وعددها وما ينتظر ان يحصد او يجنى او ينتج منها على وجه التقريب ، على ان يكال المحصول او يوزن بعد جمعه ويثبت ذلك كله فى محضر الحجز . والنقص فى

---

(١) الدكتور فتحى والى – التنفيذ الجبرى طبعة سنة ١٩٨٠ سنة ٢٦٤ ، ص ٢٨٠ .

(٢) عبد المنعم حسنى – الحجز الادارى علما وعملا – الطبعة الثالثة ص ١٦٢ .

(٣) د . فتحى والى – المرجع السابق – ص ٢٦٥ .

(٤) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق – ص ١٦٤ .

هذا البيان لا يبطل الحجز . ما دام هذا النقص ليس من شأنه التجهيل بالمحجوزات[٤]

مادة (٩) : " اذا كان الحجز على مصوغات او سبائك من ذهب او فضه او معدن نفيس آخر او مجوهرات او احجار كريمة فتوزن وتبين اوصافها بالدقة فى محضر الحجز .

وتقوم هذه الاشياء بمعرفة خبير يعين اجره بقرار من الوزير المختص او من ينيبه عنه فى ذلك .

ويجوز بهذه الطريقة تقويم الاشياء الاخرى بناء على طلب مندوب الحاجز او المدين .

وفى جميع الاحوال يرفق فى تقرير الخبير بمحضر الحجز .

ويجب اذا اقتضت الحال نقلها او وزنها او تقويمها ان توضع فى حرز مختوم إن امكن وان يذكر ذلك فى المحضر مع وصف الاختام " .

تتناول هذه المادة حجز المصوغات ، وهى الحلى المصنوعة من الذهب او الفضة ، والمعادن النفيسة وهى المعادن ذات القيمة كالبلاتين ، والمجوهرات والاحجار الكريمة كاللؤلؤ والماس والياقوت ، فتقضى بضرورة وزنها وبيان اوصافها بدقة فى محضر الحجز [١] . وتقوم هذه الاشياء ، أى تقدر قيمتها بمعرفة خبير مثمن تعينه الجهة الحاجزة [٢] . ويحدد اجره بقرار من الوزير المختص او من ينيبه فى ذلك .

ويجوز اتباع هذه الطريقة لتقويم الاشياء الاخرى وهى - كما جاء بالمذكرة الايضاحية - المنقولات الدقيقة او الثمينة كالآلات والمواد الكيميائية وغيرها مما يتعذر تقويمه بمعرفة مندوب الحاجز ومنها ايضا اللوحات الزيتية والتحف وذلك بناء على طلب مندوب الحاجز او المحجوز عليه (المدين) . ولا يشترط ان يكون

---

(١) الحجز الادارى - عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ١٦٥ .

(٢) خلاف ذلك عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ١٦٦ .

الخبير المقوم من خبراء الحكومة ، إذ يكفى فيه ان يكون ذا دراية وخبرة خاصة بنوع الاشياء المطلوب تقويمها ، ولا يترتب على اغفال هذا التقويم أى بطلان ، وإنما هو مجرد مسائلة الجهة الحاجزة عن الاضرار التى قد تلحق بالمدين من جراء ذلك ، وذلك فى حالة بيعها باقل من قيمتها الحقيقية . اذ الغرض من هذا التقويم هو منع بيعها باقل من قيمتها ، وتهيئة الامر لتقسيمها عينا بين الدائنين اذا استوجب الامر ذلك [1] .

مادة (١٠) : " إذا وقع الحجز على نقود او عملة ورقية وجب على مندوب الحاجز الاستيلاء عليها بعد بيان اوصافها ومقدارها فى محضر وتحرير ايصال باستلامها يعطيه للمدين او من يجيب عنه " .

تتناول هذه المادة الحجز على النقود او العملة الورقية ، وتوجب استيلاء مندوب الحاجز عليها بعد بيان اوصافها ومقدارها في محضر الحجز مع تحرير ايصال بها يعطى للمدين او من يجيب عنه ، وبديهى انه لاحاجة للحراسة او تحديد يوم للبيع ، إذ يحصل على حقه بمجرد الاستيلاء على النقود او العملة الورقية مباشرة ، فالحجز على النقود هو تنفيذ مباشر يصل به الدائن الى استيفاء حقه بالحصول عليه مباشرة . وإذ كانت العملة المحجوز عليها أجنبية فانها تستبدل من احد البنوك بعملة وطنية تكون هى اساس الحساب بين الجهة الحاجز والمدين [2] .

ونرى انه فى حالة الحجز علي النقود او العملة الورقية لايوقع الحجز الا علي مقدار الدين المطلوب فقط إذ عثر علي مبلغ اكثر منه بخزانة المدين ذلك ان

---

(١) قانون الحجز الادارى – محمد كمال ابو الخير – المرجع السابق ص ٣٢ .

(٢) اجراءات التنفيذ للدكتور أحمد ابو الوفا – المرجع السابق ص ٩١٨ .

(٣) عكس ذلك عبد المنعم حسنى – الحجز الادارى علما وعملا – المرجع السابق ص ١٧٠ ، المستشار مصطفى مجدى هرجة – التعليق على قانون الحجز الادارى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ طبعة سنة ١٩٨٦ ص ١٠٢ . إذ يرى كل منهما وجوب توقيع الحجز على كافة ما يوجد لدى المدين من اموال نقدية ، وذلك لان القاعدة فى الحجز انه لا يشترط التناسب بين قيمة دين الحاجز وبين قيمة المال الحاصل التنفيذ عليه ، ومن ثم يكون الدائن بدين مهما صغرت قيمته ان ينفذ على مال المدين مهما كبرت قيمته . وان العلة فى ذلك ان الشروع فى التنفيذ على مال من اموال المدين لا يمنع غيره من دائنى المدين من التدخل فى هذا التنفيذ او توقيع حجز آخر على ذات المال ، وان مجرد الحجز لا يعطيه امتيازا على غيره من الدائنين الحاجزين بعده .

الدائن انما يحصل مباشرة على حقه منها ، ومن ثم فلامبرر للحجز علي اكثر من حقه [٢] .

مادة (١١) : " يعين مندوب الحاجز عند توقيع الحجز حارسا او اكثر على الاشياء المحجوزة ، ويجوز تعيين المدين او الحائز حارسا ، وإذا لم يوجد من يقبل الحراسة – وكان المدين او الحائز حاضرا – كلفه الحراسة ولا يعتد برفضه اياها . اما إذا لم يكن حاضرا عهد بها مؤقتا الى احد رجال الادارة المحليين .

وتعين بقرار من الوزير المختص او من ينيبه في ذلك اجور الحراسة بالنسبة الى غير المدين او الحائز " [١] .

تتناول هذه المادة تنظيم حراسة المنقولات المحجوزة ، كوسيلة للمحافظة على المحجوزات الى حين تمام بيعها – وقد سبق ان ذكرنا انه لا حاجة للحراسة إذا كانت المحجوزات نقودا او عملة ورقية ، إذ يستولى عليها مندوب الحاجز فور توقيع الحجز عليها على النحو السالف بيانه [٢] ، اما اذا تعلق الامر بغير ذلك من الاشياء ، فانها تظل فى مكان الحجز ، ويقوم مندوب الحاجز بتعيين حارسا ، – او اكثر على المحجوزات كما فى حالة تعدد أماكن المحجوزات أو تعدد طبيعتها بحيث تحتاج للمحافظة عليها او لادارتها الى أكثر من شخص لحراستها – وذلك للمحافظة عليها وصيانتها وتقديمها فى اليوم المحدد للبيع [٣] .

والاصل ان يعهد بالحراسة الى المدين المحجوز عليه او الى الحائز للمال موضوع الحجز . اذا قبل الحراسة وكان اهلا لها . فاذا لم يقبل الحراسة ، ولم يوجد من يقبلها كلفه مندوب الحاجز بالحراسة ، ولا يعتد برفضه ، ويعتبر هو الحارس رغم رفضه [٤] . وبديهى ان يكون المدين او الحائز حاضرا فى مكان الحجز . فاذا لم يوجد من يقبل الحراسة ولم يكن المدين أو الحائز حاضرا فى مكان الحجز وقت توقيع الحجز ، عهد بها مؤقتا الى احد رجال الادارة المحليين ولا يترتب أي بطلان على عدم تعيين الحارس ، او تعيينه على غير النحو الذى

(١) معدلة بمقتضى القانون رقم ١٨١ لسنة ١٩٥٩ .

(٢) التعليق على المادة (١٠) السالف بيانه .

(٣) عبد المنعم حسني – المرجع السابق ص ١٧٨ .

(٤) نقارب نقض ١٩٦٢/١/١٠ س ١٣ ص ٤٤ .

(٥) د . فتحى والى – المرجع السابق ص ٢٨٤ .

يتسبب في تمكينها من الحصول على مستحقاتها قبل مالك المال المحجوز عليه ، ومن ثم فلا يقبل القول ببطلان الحجز لعدم تعيين الحارس [1] .

مادة (١٢) : لا يجوز للحارس ان يستعمل الاشياء المحجوزة او ان يستغلها او يعيرها وإلا حرم من اجر الحراسة ، فضلا عن الزامه بالتعويضات ، وانما يجوز له اذا كان مالكا او صاحب حق الانتفاع ان يستغلها فيما خصصت له .

واذا كان الحجز على ماشية او عروض او ادوات او آلات لازمة لادارة او استغلال ارض او مصنع او مستغل او مؤسسة جاز لمندوب الحاجز بناء على طلب ذوى الشأن ، ان يكلف الحارس بالادارة او الاستغلال او ان يستبدل به حارسا آخر يقوم بذلك .

واذا كان الحجز على منقولات مثلية في منشأة تجارية او صناعية جاز للمدين اذا كان حارسا ان يتصرف فيها بشرط ان يورد مثلها قبل اليوم المحدد للبيع وإلا كان مبددا " .

لا تجيز هذه المادة للحارس استعمال الاشياء المحجوزة او استغلالها او اعارتها ، وهو ان قام بشئ من ذلك حرم من اجر الحراسة بنص القانون ، فضلا عن التزامه بالتعويض عن الاضرار التى قد تترتب على ذلك ، على انه اذا كان الحارس هو المدين المحجوز عليه (مالك المحجوزات) او الحائز صاحب حق الانتفاع ، فله ان يستغل المحجوزات فيما خصصت له ، ولا يمتد اثر الحجز فى هذه الحالة الى ثمار الشئ المحجوز بل تكون من حق هؤلاء [2] .

واذا كان الحجز على ماشية او عروض او ادوات او الات لازمة لادارة او استغلال ارض او مصنع او مستغل او مؤسسة جاز لمندوب الحاجز . وهو امر جوازى لمندوب الحاجز – وبناء على طلب ذوى الشأن ان يكلف الحارس بالادارة او الاستغلال او ان يستبدل به حارسا آخر يقوم بذلك . هذا بفرض ان الاشياء المحجوزة السالف ذكرها لا تكون مملوكة لصاحب الارض او المصنع او المؤسسة

(١) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق ص ١٨١ .

(٢) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق ص ١٨٩ .

بل مملوكة للمدين المحجوز عليه ، وفى حيازة المدين ذاته ، لانها لو كانت فى حيازة غير المدين فانه لا يحجز عليها إلا بطريق حجز ما للمدين لدى الغير .

وإذا كان الحجز على منقولات مثلية ، وهى تلك التى يقوم بعضها مقام بعض فى الوفاء والتى تقدر عادة فى التعامل بين الناس بالعدد او المقاس او الكيل او الوزن . (مادة ٨٥ من القانون المدنى) ، وكانت تلك المحجوزات فى منشأة تجارية او صناعية إذا كان المدين حارسا ان يتصرف فيها بشرط أن يورد مثلها قبل اليوم المحدد للبيع وإلا اعتبر مبددا وتبرر المذكرة الايضاحية ذلك بقولها : " وذلك لتمكين المدين – اذا كان حارسا – من السير تحت مسئوليته فى اعماله التجارية او الانتاجية او الصناعية " .

مادة (١٣) : " لا يجوز للحارس أن يطلب إعفاءه من الحراسة قبل اليوم المحدد للبيع إلا لأسباب توجب ذلك ، فإذا أعفاه مندوب الحاجز من الحراسة عين حارساً بدلاً منه على أن يعلن المدين بإسم الحارس الجديد بكتاب موصى عليه . ويجرد مندوب الحاجز الأشياء المحجوزة عند تسليم الحارس الجديد مهمته ويثبت هذا الجرد فى محضر يوقعه كل من المندوب والحارس السابق والحارس الجديد وتسلم للحارس الجديد صورة من هذا المحضر" .

وطبقاً لهذه المادة ليس للحارس أن يطلب إعفاءه من الحراسة المنوطه به قبل اليوم المحدد للبيع إلا لأسباب تبرر ذلك كمرضه أو مغادرته البلاد أو الجهة الموجود بها المحجوزات وغير ذلك من الاسباب التى يستحيل أو يصعب معها على الحارس القيام بواجباته [1] .

وتقدير جدية تلك الاسباب من إطلاقات سلطة مندوب الحاجز إذ هو المختص

---

(١) وفى الحجز القضائى يختص قاضى التنفيذ بإعفاء الحارس من الحراسة بناء على أسباب تبرر ذلك الإعفاء ويرفع طلب الاعفاء إلى قاضى التنفيذ المختص بتكليف المحجوز عليه والحاجز الحضور أمامه بميعاد يوم واحد ، وذلك كطلب مستعجل لتوافر شرط الإستعجال دائماً فى هذا الطلب . ويقضى فيه قاضى التنفيذ بحسبانه قاضياً للأمور المستعجلة ، بحكم غير قابل للطعن فيه . وإذا أعفى الحارس قام القاضى بتعيين حارس بدله ، وتسلم المحجوزات الى الحارس الجديد بموجب محضر جرد يوقع عليه هذا الحارس وتسلم اليه صورته .

بإعفاء الحارس من الحراسة [1] .

وإذا أعفى مندوب الحاجز الحارس من الحراسة ، كان عليه أن يعين حارساً بدلاً منه ، ويقوم بإعلان المدين (المحجوز عليه) بإسم الحارس الجديد بكتاب موصى عليه .

ويقوم مندوب الحاجز عند تسليم الحارس الجديد مهمته بجرد الأشياء المحجوزة ، ويثبت هذا الجرد فى محضر يوقعه هو (مندوب الحاجز) والحارس السابق والحارس الجديد ، وتسلم صورة للحارس الجديد من هذا المحضر .

مادة (١٤) : " يجب على مندوب الحاجز قبل البيع بيومين على الاقل أن يلصق صورة من محضر الحجز فى موضع ظاهر من مكان البيع وعلى باب المكان الذى توجد به الاشياء المحجوزة وعلى باب العمدة أو الشيخ او المقر الإدارى التابع له المكان ويعتبر ذلك إعلاناً كافياً .

ويجوز النشر عن الحجز والبيع فى الصحف اليومية المقررة لنشر الإعلانات القضائية وذلك فى الحالات التى يرى فيها الحاجز ضرورة النشر عنها بهذا الطريق .

ولمندوب الحاجز تأجيل البيع لأسباب جدية ، وكلما أجل البيع أثبت بأصل المحضر وبصورته المنصوص عليها فى الفقرة الاولى سبب التأجيل والميعاد الجديد وذلك قبل حلوله بيومين على الأقل ، ويعلن فى الوقت ذاته بهذا الميعاد كل من الحارس والمدين ، على أن يعاد اللصق مع جواز إعادة النشر على الوجه الوارد بالفقرتين السابقتين .

وإذا رفض المدين توقيع الورقة الدالة على إعلانه فيوقع من مندوب الحاجز ومن شاهدين إثباتاً لذلك" .

هذه المادة أوجبت على مندوب الحاجز – قبل البيع بيومين على الاقل – أن يقوم بلصق صورة من محضر الحجز فى موضع ظاهر من مكان البيع وعلى باب المكان الذى توجد به الاشياء المحجوزة وعلى باب العمدة أو الشيخ أو المقر

(١) المستشار مصطفى هرجة – المرجع السابق – ص ١١١ .

الإدارى التابع له مكان البيع ، ويعتبر إتمام إجراءات اللصق على النحو المذكور إعلاناً كافياً .. كما أجازت تلك المادة للجهة الحاجزة النشر عن الحجز والبيع - مرة واحدة أو عدة مرات - فى الصحف اليومية المقررة لنشر الإعلانات القضائية وذلك فى الحالات التى ترى فيها الجهة الحاجزة ضرورة النشر بهذا الطريق ، فالنشر بهذا الطريق حق خوله القانون للجهة الحاجزة فى الحالات التى ترى هى فيها ضرورة لذلك ، كما لو رأت فى النشر بهذا الطريق زيادة الإعلان وبالتالى كثرة المتزايدين ورفع السعر .

ولا يترتب أى بطلان على مخالفة نص هذه المادة ، وإن كانت ترتب مسئولية الحاجز عن الأضرار التى قد تلحق بالمدين المحجوز عليه من جراء تلك المخالفة كما لو بيعت الأشياء المحجوزة بثمن بخس نتيجة لقلة المتزايدين بسبب عدم الإعلان عن البيع طبقاً لما يقضى به القانون ، هذا بطبيعة الحال إذا كان الحاجز هو المتسبب فى المخالفة [1] .

وإعمالاً للفقرة الاخيرة من هذه المادة يجوز لمندوب الحاجز تأجيل البيع لأسباب جدية كعدم تقدم مشترين أو تقديم عطاءات غير مناسبة لشراء المحجوزات أو عدم نضج أو تجهيز المحاصيل الزراعية ، أو حدوث تقلب كبير فى الاسعار أو إضطراب فى الامن والنظام يحول دون إمكان حدوث البيع وما الى ذلك من أسباب [2] .

وكلما أجِّل البيع ، أثبت بأصل محضر الحجز وأيضاً بصورته التى تلصق فى مكان البيع وعلى باب المكان الذى توجد به المحجوزات وعلى باب العمدة أو الشيخ أو المقر الإدارى التابع له مكان البيع سبب التأجيل والميعاد الجديد للبيع ، وذلك قبل حلول ميعاد البيع بيومين على الأقل ، ويعلن فى الوقت ذاته بهذا الميعاد كل من الحارس والمدين على أن يعاد اللصق مع جواز إعادة النشر على الوجه

---

(١) د. فتحى والى - المرجع السابق - ص ٤٣٢ وهامشها . إجراءات التنفيذ - للدكتور أحمد أبو الوفا - المرجع السابق ص ٩٢٢ . الحجز الإدارى - عبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ص ٢١٥ . المستشار مصطفى مرجة - المرجع الاسبق ص ١١٤ .

(٢) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ص ٢١٥ .

الوارد بالفقرتين السابقتين . ولا يؤدى عدم القيام بإجراءات الإعلان هذه الى بطلان البيع – كما سبق أن ذكرنا – وإذا رفض المدين توقيع الورقة الدالة على إعلانه بميعاد البيع الجديد ، فيوقع من مندوب الحاجز ومن شاهدين إثباتاً لذلك

مادة (١٥) : " يجرى البيع بالمزاد العلنى بمناداة مندوب الحاجز وبحضور شاهدين بشرط دفع الثمن فوراً ، وعلى كل من يتقدم للشراء أن يؤدى تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة عطائه الأول .

ويجب ألا يبدأ مندوب الحاجز فى البيع إلا بعد أن يجرد الاشياء المحجوزة ويحرر محضراً بذلك يبين فيه ما قد نقص منها » .

أوجبت هذه المادة على مندوب الحاجز أن لا يبدأ فى بيع المنقولات المحجوزة بالمزاد العلنى إلا بعد جردها وتحرير محضر بذلك يبين فيه حالة المنقولات وما يكون قد نقص منها ، ثم يبدأ المزايدة العلنية بحضور شاهدين بشرط دفع الثمن فوراً ، وعلى كل من يتقدم للمزايدة أن يؤدى تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة العطاء الاول لكل متزايد دون باقى عطاءاته التالية (١) .

مادة (١٦) : " لا يجوز بيع المعادن الثمينة أو الاحجار الكريمة بأقل من قيمتها الذاتية بحسب تقدير أهل الخبرة ، فإن لم يتقدم أحد لشرائها فى الميعاد المحدد أجل بيعها الى ميعاد آخر يعلن عنه بالطريقة المنصوص عليها فى المادة ١٤ أو تباع عندئذ لمن يرسو عليه المزاد ولو بثمن أقل مما قُوِّمت به " .

تضمنت هذه المادة قاعدة خاصة فى بيع المعادن الثمينة والاحجار الكريمة ، فنصت على عدم جواز بيعها بأقل من قيمتها المقدرة بمعرفة أهل الخبرة ، وإذا لم يتقدم أحد لشرائها بهذه القيمة فى الجلسة الاولى أجِّل بيعها الى جلسة أخرى ، يعلن عنها بالطريقة المنصوص عليها فى المادة ١٤ (٢) . وتباع المحجوزات فى هذه الجلسة لمن يرسو عليه المزاد ولو بثمن أقل مما قدرت به بمعرفة

---

(١) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق – ص ٢٢٠ ، المستشار مصطفى هرجة – المرجع السابق – ص ١١٨ .

أهل الخبرة[1]

مادة (١٧) : " على الراسى عليه المزاد أداء باقى ثمن البيع على مسئوليته فى الحال ويخصم من مبلغ التأمين ما قد يوجد من فرق فى الثمن ، ويرجع عليه بالعجز الذى يزيد على مبلغ التأمين "

أوجبت هذه المادة على الراسى عليه المزاد - وهو من يتقدم بأكبر عطاء - أداء باقى ثمن المبيع فوراً ، أى الثمن بعد خصم مبلغ التأمين الذى كان قد دفعه عند التقدم للمزايدة ، فإذا ما تخلف عن ذلك ، وجب على مندوب الحاجز إعادة المزايدة على مسئوليته فى الحال ، وإلا كان ملزماً بالثمن شخصياً ، وفى حالة إعادة المزايدة يخصم من مبلغ التأمين الذى كان الراسي عليه المزاد المتخلف عن أداء باقى الثمن - قد دفعه عند التقدم للمزايدة ما قد يوجد من فرق فى الثمن ، كما يرجع عليه (المشترى المتخلف عن أداء باقى الثمن) بالعجز الذى يزيد عن مبلغ التأمين . ويعتبر محضر إعادة البيع سنداً تنفيذياً فى مواجهته لاقتضاء فرق الثمنين[2] .

مادة (١٨) : " يكف مندوب الحاجز عن المضى فى البيع إذا نتج عن بيع بعض المحجوزات مبلغ كاف لوفاء المبالغ المحجوز من أجلها والمصروفات المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى يقع فيه البيع ، وما قد يوقع بعد ذلك من الحجوز تحت يد مندوب الحاجز لا يتناول إلا ما زاد عن وفاء ما ذكر " .

هذه المادة توجب على مندوب الحاجز أن يكف عن المضى فى البيع إذا نتج عن بيع بعض المحجوزات مبلغ كاف للوفاء بالديون المحجوز من أجلها والمصروفات المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى يقع فيه البيع وعندئذ ينتهى الحجز على الاشياء التى لم يتم بيعها أو تزول آثاره ، ويسترد المدين حقه فى التصرف فيها ، وما قد يوقع بعد من الحجوز تحت يد مندوب الحاجز لا يتناول إلا ما زاد عن وفاء المبالغ المحجوز من أجلها والمصروفات المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى

---

(١) عبد المنعم حسنى - المرجع السابق - ص ٢٢٥

(٢) السندات التنفيذية لعبد الحميد مصطفى المنشاوى - الطبعة الاولى - ص ٣٦

يقع فيه البيع .

مادة (١٩) : " يحرر محضر بالبيع يثبت فيه بالتفصيل قيمة المبالغ المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى حصل فيه البيع ، بما فى ذلك مصروفات النقل إذا تم البيع فى غير مكان الحجز ومصاريف الحجز والبيع ، وإسم المدين وبيان الاشياء المبيعة ووصفها ومحل بيعها وسبب البيع وساعة إفتتاح المزاد وقفله ، وثمن البيع ، وإسم الراسى عليه المزاد وتوقيعه وتوقيع أصحاب العطاءات الاخرى على إقرار منهم بالكف عن المزايدة وإستلام تأميناتهم .

ويوقع هذا المحضر كل من مندوب الحاجز والحارس والمدين والمشترى والشاهدين وإذلم يحضر الحارس أو المدين أثبت ذلك في المحضر .

وإذا بيعت المحجوزات بإحدى الشون أو الاسواق أو صالات البيع ، فيقدر الوزير المختص أو من ينيبه في ذلك أجرة المكان المعروضة به هذه المنقولات .

وتخصم المبالغ المطلوبة من ثمن البيع ويسلم ما قد يتبقى منه الى المدين إن كان حاضراً وإلا أودع لحسابه خزانة المحافظة أو المديرية أو الجهة المختصة حسب الاحوال " .

أوجبت هذه المادة تحرير محضر بالبيع مشتملاً على قيمة المبالغ المطلوبة حتى نهاية الشهر الذى حصل فيه البيع ، بما فى ذلك مصروفات النقل إذا تم البيع فى غير مكان الحجز ومصاريف الحجز والبيع ، وإسم المدين المحجوز عليه ، وبيان الاشياء المبيعة من المحجوزات ووصفها ، ومحل بيعها وسبب ذلك البيع ، وساعة إفتتاح المزاد وقفله ، وثمن البيع وإسم الراسى عليه المزاد وتوقيعه وتوقيع أصحاب العطاءات الاخرى على إقرار منهم بالكف عن المزايدة وبإستلام تأميناتهم ، وهذا الاقرار يدون فى نفس محضر البيع ولا يعطى فى ورقة مستقلة(١) .

ويوقع محضر البيع المذكور كل من مندوب الحاجز والحارس والمدين والمشترى والشاهدين ، وإذا لم يحضر الحارس أو المدين ، أثبت ذلك فى المحضر

---

(١) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق ص ٢٣٥

ويبطل محضر البيع طبقاً للقواعد العامه في البطلان إذا شابه عيب لم تتحقق بسببه الغاية من البيان كما إذا لم يشتمل على النص الذى رسا به المزاد . أو لم يشتمل على اسم من رسا عليه ولا يبطل إذا لم يشتمل على توقيع من رسا عليه المزاد بشرط ان يذكر سبب الامتناع عن التوقيع

مادة(٢٠)

" يعتبر الحجز كأن لم يكن إذا لم يتم البيع خلال ستة أشهر من تاريخ توقيعه إلا إذا كان البيع قد أوقف بإتفاق طالب الحجز والمدين أو موافقة الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة أو لوجود نزاع قضائي أو بحكم المحكمة أو بمقتضى القانون أو لاشكال أثاره المدين أو الغير أو لعدم وجود مشتر للمنقول المحجوز "

توجب هذه المادة إيقاع بيع المنقولات المحجوزة لدى المدين خلال ستة أشهر من تاريخ توقيعه وإلا اعتبر الحجز الموقع عليها كأن لم يكن ، فيزول وتزول آثاره وتصبح تصرفات المدين في المحجوزات نافذة في مواجهة الحاجزين [1] وجزاء إعتبار الحجز كأن لم يكن وإن كان يقع بقوة القانون إلا أنه غير متعلق بالنظامالعام فلا تقضى به المحكمة من تلقاء نفسها وينبغى أن يتمسك به صاحب المصلحة فيه ويجوز التنازل عنه صراحة أو ضمنا كما إذا رد المحجوز عليه على الاجراءات بما يدل على أنه إعتبرها صحيحة أو قام بعمل أو إجراء آخر بإعتبارها كذلك

والدفع بإعتبار الحجز كأن لم يكن لعدم إتمام البيع خلال ستة أشهر من تاريخ توقيعه مقرر لمصلحة المدين المحجوز عليه [2]

والاصل أن يتم البيع خلال ستة أشهر من تاريخ توقيعه ، على أنه يرد على هذا الاصل عدة إستثناءات يظل الحجز فيها قائماً أو منتجاً لآثاره ولو لم يتم البيع خلال الميعاد المذكور . وهذه الاستثناءات هي

---

(١) د. فتحى والى - المرجع السابق - ص ٤٣٥

(٢) الطعن رقم ٤٩٤ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢١/ ٣/ ١٩٧٨ س ٢٩ ص ٨٣٦

(١) إذا إتفق الحاجز والمحجوز عليه على إيقاف البيع . ويحكم هذا الاتفاق شروطه .

(٢) إذا وافق الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة ، أى سداد المدين المطلوب منه على دفعات يستحق كل منها فى ميعاد معين .

(٣) إذا وجد نزاع قضائى فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة إجراءات الحجز أو بإسترداد الاشياء المحجوزة وذلك حتى يفصل نهائياً فى هذا النزاع ، وقد ورد فى هذه الشأن نص المادة ٢٧ حجز والذى يجرى على أنه " يترتب على رفع الدعوي بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة إجراءات الحجز أو بإسترداد الاشياء المحجوزة وقف إجراءات البيع والحجز الاداريين ، وذلك الى أن يفصل نهائياً فى النزاع " .

(٤) إذا صدر حكم قضائى بإيقاف البيع مؤقتاً .....

(٥) إذا أوقف البيع بمقتضى القانون ....

(٦) إذا أقيم إشكال سواء من المدين المحجوز عليه أو من الغير .....

(٧) إذا لم يتقدم مشتر للمنقول المحجوز ، فيظل الحجز قائماً ومنتجاً لآثاره ولو مضت الستة أشهر ، مادام أن الحاجز كان يقوم بعرض المنقولات المحجوزة فى جلسات تتسلسل مواعيدها تباعاً مهما بلغ عددها ، وكان إنعقاد هذه الجلسات صحيحاً قانوناً .

مادة (٢١) : "يجوز حتى يوم البيع وقف إجراءات الحجز والبيع وذلك بأداء المبالغ المطلوبة والمصروفات ، وفى هذه الحالة يرفع الحجز وتسلم للمدين الاشياء المحجوزة بموجب محضر يحرره مندوب الحاجز ويتضمن إخلاء عهدة الحارس " .

توجب هذه المادة إنهاء إجراءات الحجز والبيع وذلك بوفاء المبالغ المطلوبة والمصروفات ، وكما يصح الوفاء من المدين نفسه أو من وكيله يصبح أيضاً من أى شخص آخر يكون له مصلحة فى الوفاء أو لا تكون له مصلحة فى ذلك [١] . وفى

(١) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق – ص ٢٥٥ .

هذه الحالة يرفع الحجز وتسلم المحجوزات للمدين المحجوز عليه وذلك بموجب محضر يحرره مندوب الحاجز .

مادة (٢٢) : " تحدد بقرار من وزير المالية والاقتصاد مصروفات إجراءات الحجز والبيع المنصوص عليها في هذا الباب " .

ونفاذاً لهذه المادة فقد صدر قرار السيد وزير المالية والاقتصاد (بالنيابة) رقم ١٤٣ لسنة ١٩٥ ونص في مادته الثانية على أن " تكون مصروفات إجراءات الحجز والبيع في حجوز المنقولات كالآتي :

٥٠٠ خمسمائة مليم عن التنبيه بالاداء والانذار ومحضر الحجز وصوره مهما تعددت .

٥٠٠ خمسمائة مليم عن محضر البيع وصوره مهما تعددت .

١٪ من ثمن المبيع .

أما مصروفات النشر بالصحف اليومية المقررة لنشر الاعلانات القضائية عن طريق إدارة المطبوعات فتكون بحسب التعريفة المقررة لها .

مادة (٢٣) : " يعفى من مصروفات إجراءات الحجز إذا قام بأداء المبلغ المطلوب منه خلال ثلاثين يوماً من تاريخ الحجز ، فإن أدى المبلغ المطلوب منه خلال الثلاثين يوماً التالية أعفى من نصف تلك المصروفات ، كل ذلك ما لم يكن البيع قد تم .

ويعتبر في حكم البيع بالنسبة الى مصروفات الاجراءات تسليم الحاجز الاسهم والسندات الى احد البنوك أو السماسرة أو الصيارف لبيعها .

وفي جميع الحالات يلزم المدين بأداء رسوم البيع وأجرة حراسة الاشياء المحجوزة والنشر ومصروفات إعدادها ونقلها والاجور والعمولة وغيرها المنصوص عليها في هذا القانون " .

تقرر في هذه المادة إعفاء المدين من مصروفات إجراءات الحجز إذا أدى المطلوب منه خلال الثلاثين يوماً التالية للثلاثين يوماً الاولى فإنه يعفى من نصف

مصروفات الحجز وذلك كله ما لم يتم البيع ، ويعتبر البيع قد تم برسو المزاد ، كما يعتبر فى حكم تمام البيع بالنسبة الى عدم الاعفاء من مصروفات الاجراءات تسليم الحاجز الاسهم والسندات الى أحد البنوك أو السماسرة أو الصيارف لبيعها ولو لم يتم بيعها قبل أداء الدين المحجوز من أجله [1] .

وتقتصر الاعفاءات على المصروفات التى تستحق للجهة الحاجزة فقط دون باقى المصروفات التي تستحق للغير ، وذلك كرسوم البيع وأجرة حراسة الاشياء المحجوزة والنشر ومصروفات إعداد المحجوزات ونقلها والاجور والعمولة وغيرها المنصوص عليها فى قانون الحجز الادارى .

مادة (٢٤) : " تخصم أولاً من المبلغ المحصل من البيع مصروفات الاجراءات ومصروفات الاعداد والنشر والنقل وأجرة الحراسة وأجرة مكان البيع وعمولة البنوك والسماسرة والصيارف في بيع الاسهم والسندات وأجور الخبراء فى تقويم المحجوزات ويخصص الباقى لاداء المبالغ المحجوز من أجلها . " .

تقضى هذه المادة بأن يخصم من المبلغ المحصل من بيع المحجوزات ، مصروفات إجراءات الحجز والبيع وهى تلك التى حددها القرار الوزارى رقم ١٤٣ لسنة ١٩٥٥ وهى مصاريف التنبيه بالاداء والانذار بالحجز ومحضر الحجز ومحضر البيع والنسبة المقررة بمقتضى هذا القرار من ثمن المبيع ، وكذا مصروفات إعداد المحجوزات للبيع ، كمصروفات وزنها أو كيلها أو مقاسها أو تجزئتها ، وبالجملة كافة ما يلزم من مصاريف لتهيئة المجوزات للبيع ، ومصاريف النشر عن البيع وتحددها التعريفة المقررة لذلك . ومصاريف نقل المحجوزات ، فقد يقتضى البيع نقل المحجوزات الى إحدى الشون أو الاسواق أو صالات المزاد وأجرة الحراسة ، وأجرة مكان البيع ، فى حالة نقل المحجوزات وعرضها بإحدى الشون أو صالات البيع . وعمولة البنوك والسماسرة والصيارف فى بيع الاسهم والسندات ، وأجرة الخبراء فى تقويم المحجوزات التى يقضى

---

(١) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق – ص ٢٢٦ .

(٢) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق – ص ٢٦٨

القانون بضرورة تقويمها بمعرفة خبير ، كما في حالة الحجز على مصوغات أو سبائك من ذهب أو فضة أو معدن نفيس أو مجوهرات أو أحجار كريمة [٢]

ويخصص الباقي من المبلغ المحصل من البيع لاداء المبالغ المحجوز من أجلها .

مادة (٢٥) : " إذا وقع حجز إداري بعد حجز قضائي ، أو العكس ، أو وقع حجز إداري بعد حجز إداري آخر ، فعلى مندوب الحاجز أو المحضر في الحجز الثاني إعلان صورة من محضر الحجز الى المحضر الذي أوقع الحجز الاول والى الحارس المعين من قبله .

وفي حالة رفع أحد الحجزين يستمر الحارس المعين على المحجوزات مسئولاً عنها حتى يتقرر إعفاؤه أو إعلانه بذلك ، أو حتى يقرر رفع الحجز الآخر ويعلن به ، أو حتى يتم بيع المحجوزات المعين حارساً عليها .

وعند تعدد الحجوز طبقاً لاحكام هذه المادة توحد إجراءات البيع وميعاده وتباع المحجوزات طبقاً لاحكام القوانين الخاصة بالحجز الموقع أولاً " .

تقضي هذه المادة بأنه إذا إنتقل مندوب الحاجز لتوقيع الحجز ، فتبين له أن هناك حجزاً سابقاً إدارياً أو قضائياً قد أجرى على نفس المنقولات ، قام مندوب الحاجز بجرد الاشياء التي سبق حجزها ويحرر محضر بذلك ويسمى هذا المحضر بمحضر جرد ويشتمل هذا المحضر علي بيانات محضر الحجز الاول ، مع الاكتفاء بالنسبة لبيان الاشياء المحجوزة ووصفها وتقدير قيمتها على نقل ما ورد في محضر الحجز الاول بشأنها وتحديد نفس يوم البيع الذي سبق تحديده في محضر الحجز الاول ، ولا يتضمن محضر الجرد تعيين حارس جديد إكتفاء بالحارس الاول .

ويتعين على مندوب الحاجز إعلان صورة من محضر الجرد الى المحضر الذي أوقع الحجز الاول (اذا كان الحجز قضائياً والى الحارس المعين من قبله والى الجهة التي اوقعت الحجز الاول) إذا كان حجزاً إدارياً والى الحارس المعين من قبلها . ويكون هذا الاعلان بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول وذلك طبقاً للمبادىء العامة في قانون الحجز الاداري وما تتسم به هذه المبادىء من تبسيط

فى الاجراءات والسرعة فى إقتضاء الحقوق التى تقضى بطريق الحجز الادارى ولا نرى الرجوع الى القواعد العامة فى قانون المرافعات بشأن طريق الاعلان المذكور وذلك لتعارض تلك القواعد مع مبادىء قانون الحجز الادارى وما تتسم به من السهولة والسرعة فى الاجراءات ذلك أن نص المادة ٧٥ من قانون الحجز الادارى يجرى على أنه " فيما عدا ما نص عليه فى هذا القانون (قانون الحجز الادارى) تسرى جميع أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية التى لا تتعارض مع أحكام هذا القانون [1] " .

وفى حالة رفع أحد الحجزين وذلك سواء بالتنازل عنه من الحاجز ، أو بالقضاء ببطلانه فإن الحجز الآخر يظل قائماً إذ لكل حجز ذاتيته وإستقلاله عن غيره [2] فيستمر الحارس المعين على المحجوزات مسئولاً عنها حتي يتقرر إعفاؤه من الحراسة وإخطاره بذلك ، أو حتى يتقرر رفع الحجز الآخر ويخطر به ، أو حتى يتم بيع المحجوزات المعين حارساً عليها .

وعند تعدد الحجوز طبقاً لاحكام المادة ٢٥ حجز السالف ذكرها ، فإن المحجوزات تباع طبقاً لاحكام القوانين الخاصة بالحجز الموقع أولاً ، فإن كان الحجز الموقع أولاً حجزاً قضائياً بيعت المحجوزات طبقاً لاحكام قانون المرافعات ولو كانت الحجوز التالية إدارية ، وإن كان الحجز الموقع أولاً حجزاً إدارياً بيعت المحجوزات وفقاً لاحكام قانون الحجز الادارى ولو كانت الحجوز التالية حجوزاً قضائية ، ويكون الحاجز الاول هو وحده الذي له مباشرة إجراءات البيع ، ويسمى بالدائن مباشر الاجراءات . على أنه – وطبقاً للقواعد العامة – إذا لم يقم الحاجز الاول ببيع المنقولات المحجوزة في التاريخ المحدد لذلك بمحضر الحجز ، كان للحاجز اللاحق أن يحل معه فى مباشرة إجراءات البيع [3]

مادة (٢٦) : " يودع الثمن فى حالة البيع القضائي خزانة المحكمة المختصة التى تفصل فى توزيعه بين الحاجزين عى وجه السرعة .

---

(١) د . فتحى والى – المرجع السابق ص ٢٩١ ، ص ٦٥٧ ، عبد المنعم حسنى – المرجع السابق ص ٢٧٣٦ .

(٢) د . فتحى والى – المرجع السابق ص ٢٩٤ ، عبد المنعم حسنى ص ٢٧٤ .

أما فى حالة البيع الادارى فتخصم المصروفات والمطلوبات المستحقة للحاجز الادارى ويودع باقى الثمن خزانة المحكمة المختصة لذمة الحاجز القضائى حتى تفصل المحكمة فى توزيع المبلغ ، فإذا زاد ما خصم الحاجز الادارى عما أسفر عنه التوزيع ألزم بإيداع الزيادة خزانة هذه المحكمة .

وعند تعدد الحجوز الادارية تخصم المصروفات ويودع الباقى خزانة المحكمة المختصة لتوزيعه بين الحاجزين ما لم تتفق جهات الحجز على توزيعه فيما بينها .

نظمت هذه المادة طريقة تسوية المتحصل من البيع فى حالة تعدد الحجوز ، ففى حالة البيع القضائي يودع الثمن المتحصل من البيع خزانة المحكمة المختصة وهى المحكمة التابع لها مكان البيع (مادة ٤٧١ مرافعات) . أما فى حالة البيع الادارى فتخصم المصروفات والمطلوبات المستحقة للحاجز الادارى ويودع باقى الثمن خزانة المحكمة المختصة لذمة الحاجز القضائى حتي تفصل المحكمة فى توزيع المبلغ ، فإن زاد ما خصمه الحاجز الاداري عما أسفر عنه التوزيع ، ألزم بإيداع الزيادة خزانة هذه المحكمة .

وفى حالة تعدد الحجوز الادارية تخصم المصروفات ويودع الباقى خزانة المحكمة المختصة لتوزيعه بين الحاجزين ما لم تتفق الجهات الحاجزة على توزيعه فيما بينها ولا أفضلية عند التوزيع لحاجز على اخر بسبب الاسبقية فى توقيع الحجز ، وإنما الافضلية والاسبقية تكون بحسب مراتب الديون [١]

مادة (٢٧) : " يترتب على رفع الدعوي بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة إجراءات الحجز أو بإسترداد الاشياء المحجوزة ، وقف إجراءات الحجز والبيع الاداريين وذلك الى أن يفصل نهائياً فى النزاع .

ويحكم فى دعوي المنازعة على وجه السرعة " .

هذه المادة معدلة بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٢ وواردة ضمن مواد الفصل الاول من قانون الحجز الاداري رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ وهو الفصل الخاص بحجز

(١) عبد المنعم حسنى . ص ٢٨٢ ، وهرجة – المرجع السابق ص ١٣٩ .

المنقول لدى المدين ، كما قد أضيفت المادة ٧٤ مكررا بالقانون رقم ٣٠ لسنة ١٩٧٢ ضمن مواد الباب الثالث من قانون الحجز الاداري المذكور وهو الباب الخاص بالتنفيذ على العقار وتقرر الاثر الواقف فى الحجوز الادارية الموقعة على العقارات وقد خلا من نص مماثل يقرر الاثر الواقف في الحجوز الادارية الموقعة على ما للمدين لدى الغير مما مفاده أن المشرع قد ترك المنازعة فى حجز ما للمدين لدى الغير للقواعد العامة (١) بشأن الاثر الواقف .

والخطاب فى هذه المادة موجه الى الجهة الحاجزة وليس الى المحكمة التى ترفع إليها المنازعة (٢) . فمتي وجب إيقاف التنفيذ بسبب رفع المنازعة على النحو الوارد بنص المادة المذكورة ، تعين على الجهة الحاجزة الالتزام بهذا الاثر ، وإذا حدث ولم تلتزم تلك الجهة بذلك وإستمرت فى إجراءات البيع حتى تم ، فإن ذلك يكون خطأ تقصيرياً موجباً للمسئولية إذا ما تحقق وقوع ضرر بسببه .

والاثر الواقف يترتب بقوة القانون بمجرد إقامة المنازعة فى التنفيذ - وقتية كانت أم موضوعية - ولو كانت فى صورة طلب عارض فى دعوى أصلية (٣) ، وسواء أكانت المنازعة مقامة من المدين أم من الغير ، إستاداً الى عموم النص وإطلاقه . فيتقرر الوقف دون حاجة الى صدور حكم قضائى يقرر هذا الوقف وذلك بمجرد إقامة منازعة فى التنفيذ ، وحتى صدور حكم نهائى فيها .

---

(١) الطعن رقم ١٧ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢٨/١١/١٩٦٢ س ١٣ ص ١٠٦٨ .

(٢) قضاء الامور المستعجلة لمحمد على راتب ومحمد نصر الدين كامل ومحمد فاروق راتب الطبعة السابعة ص ٩٧٩

(٣) قضاء الامور المستعجلة - المرجع السابق - ص ٩٧٩ . وإجراءات التنفيذ للدكتور أحمد أبو الوفا الطبعة

(٢) حجز ما للمدين لدى الغير
طبقاً لاحكام قانون الحجز الادارى
رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥

مادة (٢٨) : "يجوز بالطريق الادارى حجز ما للمدين لدى الغير من المبالغ والديون ولو كانت مؤجلة أو معلقة على شرط وما يكون له من المنقولات فى يد الغير" .

– يجرى حجز ما المدين لدى الغير ، على خلاف الحجوز الاخرى ، بين ثلاثة أشخاص : الدائن الحاجز (الجهة الحاجزة) ، والمدين المحجوز عليه ، وأخيراً شخص من الغير هو المحجوز لديه ، فهو الحجز الذى يوقعه الدائن على مال مدينه لدى الغير من المبالغ والديون ولو كانت مضافة الى أجل أو معلقة على شرط ، أو من المنقولات [1] . أى أن هذا الحجز يوقع على ما يوقع عليه الحجز القضائى من حقوق دائنية أو منقولات مادية فى حيازة الغير .

مادة (٢٩) : " يقع حجز ما للمدين لدى الغير بموجب محضر حجز يعلن الى المحجوز لديه بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، ويتضمن قيمة المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ إستحقاقها .

ويجب أن يتضمن محضر الحجز نهى المحجوز لديه عن الوفاء بما فى يده الى المحجوز عليه أو تسليمه إياه وتكليفه التقرير بما فى ذمته خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الاعلان .

ويجب إعلان المحجوز عليه بصورة من محضر الحجز مبيناً بها تاريخ إعلانه للمحجوز لديه خلال الثمانية الأيام التالية لتاريخ إعلان المحضر للمحجوز لديه وإلا إعتبر الحجز كأن لم يكن " .

---

(١) د . فتحى والى – المرجع السابق – ص ٢٩٦ ، عبد المنعم حسنى – المرجع السابق – ص ٣٥٢ .

يجب أن يسبق هذا الاعلان أى تنبيه للمدين بالوفاء [1] ولهذا فإنه يجوز توقيع حجز ما للمدين لدى الغير ولو كان سند التنفيذ الذى يوقع الحجز بمقتضاه لم يعلن الي المدين ولم ينبه عليه بالوفاء [2] .

ويتم إعلان محضر حجز ما للمدين لدى الغير الى المحجوز لديه بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، ويتم تسليم هذا الكتاب طبقاً للقواعد القانونية المنظمة لتسليم الخطابات الموصى عليها بعلم الوصول والتى تتضمنها لائحة البريد الصادرة تنفيذاً لدكريتو ٢٩ مارس سنة ١٨٧٩ الخاص بتنظيم مصلحة البوستة والتي أوجبت تسليم الخطابات المسجلة عامة ولو لم تكن مصحوبة بعلم الوصول لشخص المرسل إليه أو من تكون له صفة النيابة عنه فى استلامها ، ومن ثم فإن إعلان المحجوز لديه بمحضر الحجز الاداري طبقاً لنص المادة السالف ذكرها لا يكون صحيحاً إلا إذا سلم الكتاب الموصى عليه المتضمن محضر الحجز الى شخص المحجوز لديه أو الى من تكون له صفة النيابة عنه فى إستلام هذا الكتاب . والوسيلة القانونية لاثبات حصول هذا الاجراء هو تقديم إشعار علم الوصول الدال على الاعلان [3] ويجب أن يشتمل محضر الحجز المعلن الى المحجوز لديه – فضلاً عن البيانات الخاصة بتعيين الجهة الحاجزة وتحديد شخص المحجوز عليه – على البيانات الآتية :

(١) قيمة المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ إستحقاقها .

(٢) نهى المحجـوز لديه عن الوفاء بما فى يده الى المحجوز عليه أو تسليمه إياه ، وهذا هو الغرض الاساسي من توقيع الحجز ، ويكفى إستعمال أى عبارة تفيد النهى عن الوفاء [4] وإغفال أي من هذين البيانين يرتب البطلان .

(٣) تكليف المحجوز لديه التقرير بما فى ذمته خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلانه بالحجز ، ولا يسرى الميعاد المحدد للتقرير بما فى الذمة بمناسبة

---

(١) د. فتحى والى . ص ٧٠٢ .

(٢) عبد المنعم حسنى ص ٤٤٢ ، وراتب وزميله هامش ص ٩٩١

(٤) د . أحمد ابو الوفا ص ٩٤٦

حجز موقع لدى أحد البنوك الخاضعة لاحكام القانون رقم ٢٠٥ لسنة ١٩٩٠ فى شأن سرية الحسابات بالبنوك إلا من تاريخ إخطاره بالامر الذى تصدره محكمة إستئناف القاهرة - بناء على طلب النائب العام أو من يفوضه من المحامين العامين الاول على الاقل سواء من تلقاء نفسه أو بناء عل طلب جهة رسمية أو أحد ذوى الشأن - بشأن الاطلاع أو إعطاء أية بيانات أو معلومات تتعلق بحسابات العملاء وودائعهم وأماناتهم وخزائنهم فى البنوك أو المعاملات المتعلقة بها طبقاً لاحكام قانون سرية الحسابات بالبنوك السالف ذكره . إذ تصدر المحكمة المذكورة منعقدة فى غرفة المشورة أمرها فى هذا الشأن خلال الثلاثة الايام التالية لتقديم طلب ذلك الامر اليها ، ويخطر النائب العام أو من يفوضه فى ذلك من المحامين العامين الاول على الاقل البنك وذوى الشأن بحسب الاحوال بالامر الذى تصدره المحكمة في هذا الشأن خلال الثلاثة أيام التالية لصدوره .

ويحصل التقرير بما فى الذمة فى الحجوز الادارية - على خلاف الحجوز القضائية - بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ، أو بتسليمه الى مندوب الجهة الحاجزة مقابل إيصال معد لذلك الغرض (مادة ٣٠ حجز) .

ويجب إعلان المحجوز عليه (المدين) بصورة من محضر الحجز مبيناً بها تاريخ إعلانه للمحجوز لديه خلال الثمانية أيام التالية لتاريخ إعلان المحضر للمحجوز لديه وإلا أعتبر الحجز كأن لم يكن ، بمعنى أن الحجز رغم صحته فى ذاته لا ينتج آثاره القانونية فيعتبر عملاً قانونياً صحيحاً ولكنه غير نافذ ، وذلك فى حالة عدم حصول الاعلان المذكور فى الميعاد المنصوص عليه قانوناً . وتبدأ مدة الاعلان من وقت إعلانه للمحجوز لديه - أى من تاريخ توقيع الحجز والذى يتم بمجرد إعلانه للمحجوز لديه - وتسرى فى شأنها قواعد المواعيد من حيث عدم إحتساب يوم الحجز وإحتساب اليوم الاخير (مادة ١/١٥ مرافعات) وإمتدادها بأيام العطلات الرسمية (مادة ١٨ مرافعات) كما يجب أن يحصل الاعلان خلال الميعاد المذكور وذلك طبقاً لنص المادة الخامسة من قانون المرافعات والذى يجرى على أنه " إذا نص القانون على ميعاد حتمى لاتخاذ إجراء يحصل بالاعلان ، فلا يعتبر الميعاد مرعياً إلا إذا تم اعلان الخصم خلاله

واعتبار الحجز كأن لم يكن بسبب عدم إبلاغ المحجوز عليه بالحجز في الميعاد المذكور لا يتعلق بالنظام العام ولهذا فللمحجوز عليه أن ينزل عنه صراحة أو ضمناً ، كما انه ليس له بعد ان ينزل عنه ان يعود الى التمسك به [1]

كما لا يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها [2]

ومجرد إغفال إتخاذ الاجراء اللازم لاعلان المحجوز عليه في الميعاد القانوني يترتب عليه إعتبار الحجز كأن لم يكن ، ولو ثبت بصورة لا تقبل الشك علم المحجوز عليه به ، أو إخباره به عن طريق المحجوز لديه [3]

والدفع بإعتبار الحجز كأن لم يكن لعدم إخبار المحجوز عليه بصورة من محضر الحجز دفع موضوعي إذ هو موجه الى الحجز وهو الحق موضوع النزاع بهدف التخلص منه . ذلك أن مناط التفرقة بين الدفع الشكلي والدفع الموضوعي أن أولهما يوجه الى صحة الخصومة والاجراءات المكونة لها بغية إنهاء الخصومة دون الفصل في موضوع الحق محل هذه الخصومة أو تأخير الفصل فيه ، أما الدفع الموضوعي فهو الذي يوجه الى الحق محل الخصومة بهدف التخلص منه(٤) .

ويتم إبلاغ المحجوز عليه بالحجز بموجب صورة من محضر الحجز أو بموجب ورقة مستقلة متضمنة صورة من هذا المحضر وتعلن هذه الصورة أو هذه الورقة للمحجوز عليه بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول وذلك ليس قياساً على النص الخاص بطريقة إعلان المحجوز لديه إذ انه نص خاص في هذا الشأن ولا يجوز القياس على نص خاص ، وإنما لا تساق هذا الطريق وما تتسم به

---

(١) نقض جلسة ١٩٧٥/٤/١٦ س٢٦ ص٨٠٠

(٢) نقض ١٩٧٩/١٢/١٨ س٣٠ ص٣٢٠

(٣) نقض ١٩٧٣/٣/٢٠ س٢٤ ص٤٤٥

(٤) قارب نقض ١٩٧٩/١٢/١٠ س ٣٠ ع ٣ ص ٢٠٤ عكس ذلك الدكتور أحمد أبو الوفا - إجراءات التنفيذ الطبعة التاسعة ص ٥١٧ ، إذ يرى أنه يتعين التمسك بإعتبار الحجز كأن لم يكن في صورة دفع شكلي يبدى قبل التكلم في الموضوع وإلا سقط الحق فيه بإعتباره دفعاً إجرائياً مشار إليه في المشكلات العملية في قضاء

المبادىء العامة لقانون الحجز الادارى من السرعة والبساطة اللازمين لتحقيق الهدف من هذا التشريع ، ولا محل للرجوع فى هذا الشأن الى أحكام قانون المرافعات والتى تقضى بأن يكون كل إعلان أو تنفيذ يكون بواسطة المحضرين ... ما لم ينص القانون على خلاف ذلك (مادة ٦ مرافعات) ذلك لان االحالة الواردة بالمادة ٧٥ من قانون الحجز الاداري تشترط لتطبيق قواعد قانون المرافعات ألا يتعارض نص قانون المرافعات مع المبادىء العامة لقانون الحجز الادارى .

ولا شك أن تكليف الجهة الحاجزة بإبلاغ المحجوز عليه بالحجز عن طريق المحضرين لا يتفق والمبادئ العامة لقانون الحجز الاداري التى تتسم بالسرعة والبساطة اللازمين لتحقيق الهدف من هذا التشريع (١)

---

(١) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق ص ٤٥١ ، وقد قضت محكمة النقض فى حكمها الصادر فى الطعن رقم ٦٣٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٨ س ٣٤ جـ ١ ص ٨١٥ بأن النص فى المادة ٧٥ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى على أنه فيما عدا ما نص عليه فى هذا القانون تسرى أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية التى لا تتعارض مع أحكام هذا القانون – يدل على أن قانون المرافعات هو القانون العام الذى يرجع إليه فيما يتعلق بالحجوز الادارية عند خلو قانون الحجز الادارى من نص ينظم حالة معينة أو إجراء معيناً ، ولما كانت المادة ٢٩ من قانون الحجز الادارى سالف الذكر بعد أن أوجبت فى فقرتها الاولى إعلان المحجوز لديه بمحضر الحجز بينت أن هذا الإعلان يتم بكتاب موصى عليه بعلم الوصول ، إلا أن فقرتها الاخيرة – التى أوجبت على الحاجز إخبار المحجوز عليه بصورة من محضر الحجز – لم تبين كيفية هذا الاخبار ، ومن ثم يتعين الرجوع فى هذا الشأن الى قانون المرافعات للتعرف على الطريق الذى رسمه للاعلان وإذ نصت المادة السابعة من قانون المرافعات السابق – والمنطبق على واقعة الدعوى – والمقابلة للمادة السادسة من قانون المرافعات الحالى – على أن كل إعلان أو تنبيه أو إخبار أو تبليغ أو انذار يكون بواسطة المحضرين – فإنه يجب أن يتم إعلان المحجوز عليه بصورة من محضر الحجز الذى أعلن الى المحجوز لديه بواسطة ورقة من أوراق المحضرين وفقاً للقواعد المقررة فى قانون المرافعات ولا يغنى عن هذا الاجراء الخطاب المسجل المصحوب بعلم الوصول . وهذا القضاء – كما ذكرنا يتعارض والمبادىء العامة لقانون الحجز الادارى الامر الذى يستوجب تدخل المشرع بنص حاسم لهذا الخلاف .

---

(١) الوسيط فى التنفيذ الادارى للاستاذ / داود سليمان متولى الطبعة الاولى ص ٩٩ والمرجع الشامل فى منازعات الحجز الاداري الادارى للاستاذ / عزت عبد القادر طبعة ١٩٩١ ص ١٢٠

مادة (٣٠) : " على المحجوز لديه بمجرد إعلانه بمحضر الحجز أن يخطر مندوب الحاجز خلال المدة المنصوص عليها في المادة السابقة بكل ما لديه للمدين والتاريخ الذى يمكنه فيه أداؤه لمندوب الحاجز ، وعليه أن يوضح فى إخطاره وصف ما لديه وصفاً دقيقاً مفصلاً مع بيان عدده ومقاسه أو وزنه أو مقداره وقيمته .

ولا يعفى المحجوز لديه من واجب الإخطار أن يكون غير مدين للمحجوز عليه .

ويكون الاخطار الحاصل من المحجوز لديه في جميع الأحوال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بتسليمه إلى مندوب الحاجز مقابل إيصال من دفتر يعد لذلك ويصدر به قرار من وزير المالية والإقتصاد" .

ومفاد هذا النص أن المحجوز لديه مكلف بالتقرير بما فى ذمته بمجرد إعلانه بمحضر الحجز وفى جميع الأحوال لا فرق بين أن يكون المحجوز لديه مديناً للمحجوز عليه أو غير مدين . ويتم التقرير في جميع الأحوال بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بتسليمه الى مندوب الجهة الحاجزة مقابل إيصال من دفتر يعد لذلك ويصدر به قرار من وزير المالية والإقتصاد .

ويُبيّن المحجوز لديه فى تقريره كل ما لديه للمدين المحجوز عليه ، والتاريخ الذى يمكنه فيه أداؤه لمندوب الحاجز ، وعليه أن يوضح وصف ما لديه وصفاً دقيقاً مفصلاً مع بيان عدده ومقاسه أو وزنه أو مقداره وقيمته .

وواجب التقرير هذا ضرورى بالنسبة لكل حجز مهما تعددت الحجوز ولا يكتفى فى التقرير الجديد كما هو الحال فى الحجوز القضائية - بالإشارة الى الحجز السابق وإلى التقرير الذى تم بمناسبته ، لأن التقرير فى الحجوز الإدارية لا يتم فى قلم كتاب المحكمة وإنما يتم بموجب خطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول أو بتسليمه الى مندوب الحاجز ، مما ينتفى معه حكم إباحة الإكتفاء فى أى تقرير جديد بالإشارة الى الحجوز السابقة وإلى التقارير التى تمت بمناسبتها [1] ، إلا إذا كان الحاجز واحداً وكان الحجز الجديد قد وقع على نفس محل الحجز السابق ولم يكن قد حدث تغيير فى العلاقة القانونية بينه وبين

(١) الاستاذ عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ٤٦٥

المحجوز عليه ، فلا مانع من الإحالة الى التقرير السابق [1] .

مادة (٣١) : "على المحجوز لديه خلال أربعين يوماً من تاريخ إعلانه بمحضر الحجز أن يؤدى الى الحاجز ما أقر به أو ما يفى منه بحق الحاجز والمصروفات أو يودعه خزانة الجهة الإدارية لذمتها وذلك إذا كان قد حل ميعاد الأداء وإلا فيبقى محجوزاً تحت يده الى أن يحل هذا الميعاد فيؤديه الى الحاجز أو يودعه .

وإذا وقعت حجوز قضائية أو إدارية على ما حجز عليه ادارياً قبل مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ اعلان محضر الحجز ولم يكفِ المبلغ للوفاء بجميع الحقوق وجب على المحجوز لديه إيداعه خزانة المحكمة المختصة لتوزيعه .

أما إذا وقعت حجوز قضائية أو إدارية بعد الميعاد المنصوص عليه في الفقرة السابقة فلا يكوون لها أثر إلا فيما زاد على دين الحاجز إدارياً والمصروفات .

فإذا لم يؤد المحجوز لديه أو يودع المبالغ المنصوص عليها فى الفقرات السابقة جاز التنفيذ على أمواله إدارياً بموجب محضر الحجز المنصوص عليه فى المادة (٢٩) مصحوباً بصورة من الإخطار المنوه عنه فى المادة (٣٠) .

وإذا كان هناك حاجزون آخرون وقعوا حجوزاتهم قبل مضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان محضر الحجز ولم يكف المبلغ المتحصل للوفاء بجميع الحقوق . فعلى جهة الإدارة التى تباشر التنفيذ إيداع المبالغ المتحصلة خزانة المحكمة ليجرى توزيعه" .

أوجب هذا النص على المحجوز لديه خلال أربعين يوماً من تاريخ إعلانه بمحضر الحجز أن يؤدى الى الحاجز ما أقر به إذا كان مساوياً أو أقل مما وقع الحجز من أجله ، أو ما يفى منه بحق الحاجز مع المصروفات إذا كان المبلغ المحجوز من أجله أقل من المحجوز عليه والذى أقر به المحجوز لديه ، أو أن يودعه خزانة الجهة الحاجزة لذمتها وذلك كله إذا كان قد حل ميعاد أداء تلك الديون ، أما إذا كان ميعاد الأداء لم يحل بعد فيبقى محجوزاً تحت يد المحجوز لديه إلى أن يحل هذا الميعاد فيؤديه للحاجز ويودعه خزانته لذمته على النحو السالف

---

(١) د. فتحى والى – المرجع السابق – ص ٧٠٥

بيانه

ولا يؤثر فى سريان الميعاد الذى أوجب فيه القانون عل المحجوز لديه أن يدفع مما فى ذمته الى الجهة الحاجزة ولا فى حدوث الأثر المترتب على إنقضائه ، أن يكون التقرير بما فى الذمة قد نازع فيه الحاجز او المحجوز عليه ، بل يجب الوفاء أو الإيداع بما حصل الإقرار به خصماً من مطلوب الجهة الحاجزة أما مبلغ المتنازع فيه فيبقى مصيره معلقاً على الفصل فى دعوى المنازعة بحكم نافذ [١] .

ولم يشترط نص المادة (٣١) السالف ذكره استيفاء الحاجز لدينه بإعلان المدين بالعزم على التنفيذ قبل حدوثه بثمانية أيام على الأقل كما فعل بالنسبة للتنفيذ القضائى (م ٢٨٥ مرافعات) ذلك أن نص المادة (٣١) من قانون الحجز الإدارى صريح فى وجوب أداء المحجوز لديه ما أقر به أو ما يفى منه بحق الحاجز الى هذا الأخير خلال مدة معينة دون إشتراط حصول إعلان المدين بالعزم على التنفيذ على خلاف ما جاء بنص المادة ٢٨٥ من قانون المرافعات بالنسبة للحجز القضائى .

ومفاد المادة ٣١ المذكورة أن الحاجزين قضائياً أو إدارياً فى خلال الخمسة عشر يوماً التالية لتوقيع الحجز الادارى الأول يختصون بالمحجوز سواء أكان كافياً لاداء ديونهم والمصاريف أو لم يكن كافياً ، أما الحاجزون بعد هذا الميعاد فلا يختصون إلا بما زاد عن حقوق الحاجزين فى الميعاد ولو كان الحاجز بعد الميعاد له حق إمتياز أو أى حق آخر يخوله أولوية موضوعية [٢]

وإذا لم يكف محل الحجز للوفاء بحقوق الحاجزين فى الميعاد المذكور ، وجب على المحجوز لديه إيداعه خزانة محكمة التنفيذ التى يتبعها موطنه لتوزيعه وفقاً لقواعد التوزيع القضائى . فإذا كان محل الحجز منقولات مادية ولم يكف الثمن المتحصل من بيعها للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين خلال الخمسة عشر يوماً

---

(١) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق ص ٤٧٢

(٢) د. فتحى والى – المرجع السابق ص ٧١٠

من تاريخ إعلان محضر الحجز الادارى الاول فعلى جهة الادارة التى تباشر البيع إيداع الثمن خزانة محكمة التنفيذ التى يتبعها موطنه لتوزيعه وفقاً لقواعد التوزيع القضائى . فإذا كان محل الحجز منقولات مادية ولم يكف الثمن المتحصل من بيعها للوفاء بحقوق الدائنين الحاجزين خلال الخمسة عشر يوماً من تاريخ إعلان محضر الحجز الادارى الاول ، فعلى جهة الادارة التى تباشر البيع إيداع الثمن خزانة محكمة التنفيذ التى يتبعها مكان البيع (مادة ٤٧١ مرافعات) لكى تجرى توزيعه وفقاً لقواعد التوزيع القضائى [١]

فإذا لم يقم المحجوز لديه بالاداء أو بالايداع على النحو السالف بيانه جاز التنفيذ على أمواله إدارياً بموجب محضر الحجز المنصوص عليه فى المادة ٢٩ مصحوباً بصورة من الاخطار المنوه عنه فى المادة (٣٠) .

مادة (٣٢) : " إذا لم يقدم المحجوز لديه الاخطار المنصوص عليه فى المادة ٣٠ أو قدمه مخالفاً للحقيقة أو أخفى الاوراق الواجب عليه تقرير الحقيقة عنها ، جازت مطالبته شخصياً بأداء المبلغ المحجوز من أجله مع مصروفات الاجراءات المترتبة على تقصيره أو تأخيره ، ويصدر الحكم بذلك من المحكمة المختصة طبقاً للقواعد المقررة بقانون المرافعات ويحجز إدارياً على ما يملكه المحجوز لديه وفاء لما يحكم به " .

ومفاد هذه المادة أنه إذا لم يقدم المحجوز لديه الاخطار المنصوص عليه فى المادة ٣٠ أو قدمه مخالفاً للحقيقة كأن يقرر أنه برىء رغم مديونيته أو أن دينه قد إنقضى بالمقاصة على خلاف الواقع أو أنه مدين بأقل من الحقيقة ، أو أخفى الاوراق الواجب عليه تقرير الحقيقة عنها جاز لمحكمة التنفيذ [١] أن تلزمه شخصياً بأداء المبلغ المحجوز من أجله مع المصروفات ، ويترتب على الحكم

---

(١) د. فتحى والى - المرجع السابق ص ٧١٠

(٢) دعوى إلزام المحجوز لديه بالدين نتيجة لاخلاله بواجب التقرير منازعة موضوعية فى التنفيذ يختص بنظرها قاضى التنفيذ عملاً بالمادة ٢٧٥ مرافعات وينعقد الاختصاص المحلى لقاضى التنفيذ الذى يتبعه موطن المحجوز لديه عملاً بالمادة ٢٧٦ مرافعات يراجع فى هذا الشأن الطعن رقم ١٧٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٢٢ س ٢٧

بإلزام المحجوز لديه بأداء المبلغ المحجوز من أجله والمصروفات ، أن يصبح مديناً شخصياً بهذه المبالغ للجهة الحاجزة ، ويكون لهذه الاخيرة الحجز إدارياً على ما يملكه المحجوز لديه وفاء لما يحكم به عليه وبعد أن يصبح هذا الحكم قابلاً للتنفيذ الجبرى أى بعد أن يصبح حكماً نهائياً أو إذا كان صادراً مشمولاً بالنفاذ المعجل.

ولم ينظم قانون الحجز الادارى قواعد خاصة للمنازعة في التقرير بما فى الذمة ، ومن ثم فيرجع بشأنها الى القواعد المقررة بقانون المرافعات إعمالاً لنص المادة ٧٥ من قانون الحجز الاداري والتي أحالت الى قواعد قانون المرافعات فيما لم يوجد فيه نص فى قانون الحجز الادارى ، إذا خلا القانون الاخير من تنظيم لها [1]

مادة (٣٣) : " يترتب على حجز ما للمدين لدى الغير حبس كل ما يستحق للمحجوز عليه ومصروفات [2] الاجراءات التى تستحق الى يوم البيع ما لم يودع مبلغ مساوٍ للمبلغ المحجوز من أجله والمصروفات خزانة الجهة الادراية الحاجزة "

ومفاد هذا النص أنه يترتب على حجزما لمدين لدى الغير أن يمتنع المحجوز لديه بمجرد إعلانه بمحضر الحجز المذكور عن الوفاء للمحجوز عليه بكل ما فى ذمته له ولو جاوز دين الحاجز ، أى أنه يحبس المحجوز لديه المال المحجوز عن المحجوز عليه ، ويترتب على هذا الحبس أن تجعل تصروفات المحجوز عليه فى المال المحجوز غير نافذة فى حق الحاجز السابق عليها .

ولما كان حبس كل أموال المدين المحجوز عليه قد يؤدى الى الاضرار به ، سيما إذا كان الدين المحجوز من أجله صغيراً أو متنازعاً فيه فقد أوجد المشرع طريقاً ينتفى معه أثر الحجز وذلك بزوال الحبس عن الاموال المحجوزة إذا أودع مبلغ مساوٍ للمبلغ المحجوز من أجله والمصروفات خزانة الجهة الادارية الحاجزة ،

---

(١) د . فتحى والى – المرجع السابق ص ٧٠٦ وهامشها ، د . احمد ابو الوفا المرجع السابق ص ٩٥٨ ، الوسيط فى التنفيذ الادارى للاستاذ / داود سليمان متولى طبعة ١٩٦٥ ص ٤٣٢

(٢) إضافة عبارة مصروفات الاجراءات التي تستحق بالمادة الى كل ما يستحق تزيد لا معنى له

وهذا الايداع يمكن أن يتم من أى شخص سواء من المدين المحجوز عليه أو من غيره . ويجب أن يتم الايداع خزانة الجهة الادارية الحاجزة فلا يغنى عنه الايداع فى أية جهة أخرى ولو كانت خزانة المحكمة ويجب أن ينصب الايداع على مبلغ مساو للمبلغ المحجوز من أجله ومصروفات الاجراءات التى تستحق الى يوم الايداع ، ويترتب على هذا الايداع زوال الحجز عن المال المحجوز وإنتقاله الى المبلغ المودع ، كما يترتب عليه - وبدون حاجة لأى إجراء آخر - تخصيص المبلغ المودع للوفاء بالحق المحجوز من أجله وملحقاته فأى حجز لاحق لا يتناول إلا ما زاد على وفاء مطلوب الحاجز إدارياً و المصروفات [1]

والايداع على هذا النحو إنما يتم وفقاً لنص المادة ٣٣ حجز إدارى السالف ذكرها والتى تضمنت تنظيماً خاصاً بالنسبة للحجز الادارى على ما للمدين لدى الغير . وبالتالي فلا تسرى أحكام الايداع والتخصيص التى تنص عليها بصفة عامة المادتان ٣٠٢ ، ٣٠٣ بالنسبة للحجز القضائى وذلك لورود تنظيم خاص لهذه المسألة بالنسبة للحجز الادراى على ما للمدين لدى الغير فى قانون الحجز الادراي[2]

مادة (٣٤) : " إذا لم يؤد المبلغ المحجوز من أجله والمصروفات لمندوب الحجز أو يودع خزانة الجهة المختصة خلال المدة المنصوص عليها فى المادة (٣١) جاز بعدها الاستمرار في إجراءات البيع المنصوص عليها فى هذا القانون .

ويكون البيع بعد الاربعين يوماً المنصوص عليها فى المادة (٣١) أو بعد اليوم الذى يحل فيه ميعاد الاداء "

ومفاد هذه المادة أنه إذا تخلف المحجوز لديه عن أداء المبلغ المحجوز من أجله والمصروفات لمندوب الجهة الحاجزة أو لم يودعه خزانة الجهة المختصة (الجهة الادارية) إذا كان الحاجز واحداً أو تعدد الحاجزون ذوو الحق في حصيلة التنفيذ وكان المبلغ المحجوز كافياً للوفاء بحقوقهم ، أو محكمة التنفيذ التى يتبعها موطن

(١) د فتحى والى ص ٦٧٦ أ عبد المنعم حسنى ص ٥٢٩

المحجوز لديه إذا كان محل الحجز غير كاف للوفاء بحقوق الحاجزين ذوي الحق في حصيلة التنفيذ لتوزيعه وفقاً لقواعد التوزيع القضائي . خلال المدة المنصوص عليها في المادة ٣١ حجز ، وهي أربعين يوماً من تاريخ إعلانه بمحضر الحجز ، إذا كان قد حل ميعاد الاداء ، أو بعد حلول هذا الميعاد إذا لم يكن قد حل بعد ، وكان محل الحجز منقولات مادية ، جاز للجهة الحاجزة أن تستمر في إتخاذ إجراءات بيع تلك المنقولات بالاجراءات المقررة لبيع المنقول إدارياً لدي المدين ، وبدون حاجة الى توقيع حجز جديد عليها حيث يعتبر تقرير المحجوز لديه بشغل ذمته بها بمثابة محضر حجز لها [1]

مادة (٢٥) : " أداء المبالغ أو تسليم الاشياء المحجوزة تبرىء ذمة المحجوز لديه منها قبل الدائن ولو كان الاداء نتيجة بيع الاشياء المحجوزة طبقاً لاحكام هذا القانون . ويعتبر الايصال المسلم من الحاجز للمحجوز لديه بمثابة إيصال من الدائن نفسه " .

ومفاد هذه المادة أن المحجوز لديه تبرأ ذمته من الاموال المحجوزة قبل المحجوز عليه إذا قام بأدائها إن كانت مبالغ نقدية أو تسليمها إن كانت منقولات مادية ، ويعتبر الايصال المسلم من الجهة الحاجزة للمحجوز لديه بمثابة ايصال من دائنه المحجوز عليه (مدين الجهة الحاجزة) .

(١) د . فتحي والي ص ٧٠٨ ، عبد المنعم حسني ص ٥٢٨

(٣) فى حجز الايرادات والاسهم والسندات والحصص وبيعها طبقاً لاحكام قانون الحجز الادارى رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥

مادة (٣٦) : " الاسهم والسندات والشيكات والكمبيالات إذ كانت لحاملها أو قابلة للتظهير يكون حجزها بالاوضاع المقررة لحجز المنقول لدى المدين " .

مادة (٣٧) : " الايرادات المرتبة والاسهم الاسمية وحصص الارباح المستحقة فى ذمة الاشخاص المعنوية وحقوق الموصيين تحجز بالاوضاع المقررجة لحجز ما للمدين لدى الغير " .

فرق المشرع فيما يتعلق بالحجز على ديون المدين الثابتة فى أوراق بين تلك الاوراق التي تكون لحاملها أو قابلة للتظهير ، وبين تلك الاوراق الاسمية ، وجعل طريق الحجز على النوع الاول من الاوراق المثبتة لحق المدين المحجوز عليه هو إجراءات حجز المنقول المادى لدى المدين ، أما النوع الثانى من الاوراق ، فإن الحجز عليها يكون بطريق حجز ما للمدين لدى الغير [1] .

مادة (٣٨) : " يكلف الحاجز أحد البنوك أو السماسرة أو الصيارف بيع ما نص عليه فى المادتين السابقتين فى اليوم المحدد للبيع .

ويعين وزير المالية والاقتصاد بقرار منه هذه البنوك والسماسرة والصيارف وعمولة كل منهم وطريقة البيع " .

وقد صدر قرار من وزير المالية والاقتصاد (بالنيابة) رقم ١٤٢ لسنة ١٩٣٥ ونص فى مادته الرابعة والمعدلة بقرار وزير الخزانة رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٦٠ على أن " تباع الاوراق المالية سواء كانت مدرجة بالبورصة أم غير مدرجة بها بواسطة البنك المحجوز لديه فى اليوم المعين للبيع بمحضر الحجز مقابل خصم العمولة المقررة "

ويسرى حكم هذا النص علي الاوراق المالية التى يتم الحجز عليها تحت يد

---

(١) قوانين المرافعات للدكتورة أمينة النمر الكتاب الثالث طبعة سنة ١٩٨٢ ص ٥٥٢ ، إجراءات التنفيذ للدكتور أحمد ابو الوفا - المرجع السابق ص ٦٢١

البنوك فقط . أما الاوراق المالية التى يتم الحجز عليها تحت يد جهة أخرى غير البنوك فتباع بواسطة أحد البنوك أو السماسرة أو الصيارف وبناء على تكليف الحاجز لأيهم بذلك ، على أنه لا يجوز تكليف أحد السماسرة غير المقيدين بالبورصة بإجراء البيع ، وذلك طبقاً للقانون رقم ٢٢٦ لسنة ١٩٥٣

ولا يتخذ هذا الاجراء إلا بالنسبة لما يحجز من الأوراق بطريق حجز ما للمدين لدى الغير [(١)] .

وبالنسبة للشيكات والكمبيالات التى تحجز لدى المدين بها يكون تحصيلها منه فى تاريخ إستحقاقها (المادة الخامسة من القرار رقم ١٤٣ لسنة ١٩٥٥ [(٢)]

مادة (٣٩) : " حجز الايرادات المرتبة والاسهم والحصص وغيرها تحت يد المدين ، يترتب عليه حجز ثمراتها وفوائدها ما إستحق منها وما لم يستحق الى يوم البيع " .

ومفاد ذلك النص أن مجرد توقيع الحجز علي الايرادات المرتبة والاسهم والحصص وغيرها تحت يد المدين إنما هو حجز أيضاً لثمراتها وفوائدها ما إستحق منها وقت الحجز وما يستحق الى يوم البيع وذلك بغير حاجة الى ذكرها

(٤) حجز العقار طبقا لاحكام قانون الحجز الادارى
رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥

مادة (٤٠) : " يبدأ التنفيذ على العقار بإعلان يوجهه مندوب الحاجز الى المدين صاحب العقار في شخص واضع اليد مهما كانت صفته ويتضمن تنبيهاً بالاداء وإنذاراً بحجز العقار .

ويشتمل الاعلان على بيان المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ إستحقاقها ووصف العقار أو المحل أو الاعمال المستحقة عليها هذه المبالغ ، وذلك ببيان

---

(١) الاستاذ / عبد المنعم حسنى المرجع السابق ص ٤٨٠

موقعه بإيضاح حدوده واسم الحوض ورقمه - إذا كان أرضاً زراعية - واسم القسم أو الشارع أو الحارة ورقم الملك إذا كان عقاراً في المدن - وغير ذلك من البيانات التي تفيد في تعيينه

تبدأ إجراءات التنفيذ العقارى طبقاً لهذه المادة بإعلان المدين صاحب العقار في شخص واضع اليد أيا كانت صفته ، ويتضمن هذا الاعلان تنبيهاً على المدين بأداء المبالغ المطلوبة للحاجز وإنذاره بحجز عقاره المبين بالاعلان إذا لم يقم بالاداء ، ولا يشترط إستعمال عبارات معينة لهذا التنبيه أو الانذار بل يكفي أن يستشف من عبارات الاعلان ذاته . ويكون هذا الاعلان بخطاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول يوجهه مندوب الجهة الحاجزة الي المدين صاحب العقار في شخص واضع اليد أياً كانت صفته ، وهو ما يتسق وأهداف تشريع الحجز الادارى من تبسيط في الاجراءات ، ذلك أن إعمال الاجراءات العادية لاعلان أوراق المحضرين الواردة بقانون [1] المرافعات بإعتباره القانون العام الذى يرجع إليه فيما يتعلق بالحجوز الادارية عند خلو قانون الحجز الاداري من نص ينظم حالة معينة ، أو إجراء معيناً طبقاً للمادة ٧٥ من قانون الحجز الادارى يتعارض والمبادىء العامة لقانون الحجز الاداري وما تتسم به من السرعة والبساطة اللازمين لتحقيق أهداف هذا التشريع ، وهو ما لا يجوز طبقاً لذات نص المادة ٧٥ المشار إليها والتى يشترط لتطبيق قواعد قانون المرافعات ألا يتعارض نص قانون المرافعات مع المبادىء العامة لقانون الحجز الادارى .

كما لا يجوز القياس على حكم المادة السابعة بشأن حجز المنقول ذلك أنه حكم خاص بحجز المنقول لم ينص عليه بالنسبة لإعلان الحجز العقارى ، ولا

---

(١) د. فتحي والي - المرجع السابق - ص ٧١٢ - إذ يرى أن هذا الإعلان إنما يتم بالاجراءات العادية لاعلان أوراق المحضرين مع ملاحظة أن هذا الاعلان إنما يتم بواسطة مندوب الحاجز وليس بواسطة المحضر ، وتطبق القواعد التى ينص عليها قانون المرافعات بالنسبة للاعلان دون ما تنص عيه المادة ٧ من قانون الحجز الادارى التي تتعلق بحجز المنقول لدى المدين والتى لم يحل إليها قانون الحجز الادارى بالنسبة للتنبيه والانذار بحجز العقار

(٢) أ. عبد المنعم حسنى - المرجع السابق ص ٥٥٦ المستشار مصطفى مجدى هرجة - المرجع السابق ص١٧٧

يجوز القياس على حكم خاص [٢] والإحالة الى المادة السابعة الواردة بالمادة (٤٠) إنما هي بشأن تحرير محضر الحجز العقارى وكيفية إعلانه الى المدين ، دون إعلان التنبيه بالأداء والإنذار بالحجز العقارى وبالتالى فليست المادة السابعة هي القاعدة العامة في الإعلان بشأن التنفيذ العقارى [١] .

والمقصود بواضع اليد الذى تتم مخاطبة المدين في شخصه ، كل شخص تكون له على العقار موضوع التنفيذ مجرد حيازة مادية سواء أكانت حيازة قانونية تستند الى حق أو سند من القانون أو كانت دون سند شرعي ومجرد إغتصاب أى حيازة يحميها القانون أو لا يحميها [٢] وسواء أكانت نيابة عن صاحب العقار أم لحساب واضع اليد نفسه [٣]

كما يتعين أن يشتمل الإعلان السالف ذكره على بيان بالمبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخها وإستحقاقها ، وكذا وصف العقار وصفاً نافياً للجهالة ، ويوضح فيه مقدار الحصة الموجه الإنذار بالحجز عليها ، وبيان ما إذا كانت شائعة أو مفرزة وإذا كانت الحصة شائعة يوضح المقدار الشائع فيه .

ويوضح كذلك ملحقات العقار التي يشملها الحجز ، سواء أكانت حقوقاً للعقار محل الحجز أم عليه كحق الإرتفاق أو حق الإنتفاع ، والملحقات الأخرى سواء أكانت عقارات بالطبيعة كالأشجار أو النخيل أو المبانى أو العقارات بالتخصيص كالسيارات والمصانع والآلات والمواشى اللازمة لإستغلال العقار والمرصدة لخدمته[٤] .

---

(١) عكس ذلك الدكتور أحمد أبو الوفا – المرجع السابق ص ٩٧٠

(٢) أ. عبد المنعم حسنى ص ٥٥٦ ، د. أبو الوفا – ص ٩٧١ عكس ذلك الدكتور فتحى والى ص٧١٤ ، إذ يرى وجوب أن يكون وضع اليد بسند شرعي وأن المغتصب ليست له صفة في وضع يده ، وهذا القول لا دليل عليه . إذ جاءت عبارة واضع اليد مطلقة دون قيد وأكد ذلك عبارة مهما كانت صفة واضع اليد

(٣) عكس ذلك الاستاذ / محمد كمال ابو الخير في قانون الحجز الادارى ص ٨٦ إذ يرى أن المقصود بواضع اليد هو واضع اليد المادى نيابة عن صاحب العقار وتبعه في ذلك المستشار مصطفى هرجة في مؤلفه السالف الذكر ص ١٧٦ وهو رأى يعوزه الدليل عليه أيضاً

وإذا لم يذكر البناء المقام على الأرض فى الإعلان ، إقتصر التنفيذ على الأرض دون البناء . فلا يعتبر البناء تابعاً للأرض بحيث يرد عليه التنفيذ ولو لم يذكر فى الإعلان ، بعكس الحال بالنسبة للعقار بالتخصيص أو الثمار أو المحصولات ، فهذه يرد عليها التنفيذ ولو لم تذكر صراحة فى الإعلان .

مادة (٤١) . "يقوم مندوب الحاجز بتوقيع الحجز بعد مضى شهر على الأقل من تاريخ إعلان التنبيه والإنذار وإلا إعتبر الحجز كأن لم يكن .

ويجوز توقيع الحجز قبل الميعاد المذكور إذا طلب المدين ذلك .

ويوقع الحجز بحضور شاهدين ويجوز عند الإقتضاء الإستعانة بواحد من أهل الخبرة أو مساح لمساحة العقار وتحديده وتثمينه .

ولمندوب الحاجز الحق فى دخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوضعه ووصف مشتملاته وله أن يستصحب من يعاونه فى ذلك ، ولا يجوز منعه من الدخول لأداء هذه المأمورية ، وعلى جهات الإدارة تمكينه من أداء مأموريته عند الإقتضاء" .

ومفاد هذه المادة هو عدم جواز توقيع الحجز الإدارى العقارى قبل مضى شهر على الأقل من تاريخ إعلان المدين صاحب العقار فى شخص واضع اليد أياً كانت صفته وذلك ما لم يطلب المدين توقيع الحجز الإدارى قبل الموعد المذكور وإلا إعتبر الحجز كأن لم يكن ، وإعتبار الحجز كأن لم يكن لتوقيعه قبل الميعاد المذكور غير متعلق بالنظام العام بل هو مقرر لمصلحة المدين المحجوز عليه . ومن ثم فإن لهذا الأخير أن ينزل عنه صراحة أو ضمناً ، كما أنه ليس له بعد أن ينزل عنه أن يعود الى التمسك به ، كما أنه ليس للمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها ، وهو دفع موضوعى إذ هو موجه الى الحجز الإدارى وهو الحق موضوع النزا ع بهدف التخلص منه وبالتالى فللمحجوز عليه التمسك به فى أية مرحلة تكون عليها الدعوى فهو ليس بدفع شكلى - كما يذهب البعض [1] - وبالتالى فلا يتحصر

---

(١) د. أحمد أبو الوفا - المرجع السابق ص ٩٧٤ إذ يرى وجوب تمسك المدين بإعتبار الحجز كأن لم يكن لتوقيعه قبل مضى الميعاد المنصوص عليه قانوناً قبل التكلم فى الموضوع وقبل الرد على الإجراءات بما يفيد إعتبارها صحيحة عكس ذلك الدكتور احمد حشيش فى مؤلفه اعتبار الحجز كأن لم يكن طبعة سنة ١٩٩١ إذ يرى أنه دفع موضوعى يجوز إبداؤه فى اية حالة تكون عليها الدعوى ص ٢١٧

التمسك به على ما قبل التكلم في الموضوع أو ما قبل الرد على الإجراءات بما يفيد إعتبارها صحيحة ذلك أن مناط التفرقة بين الدفع الشكلي والدفع الموضوعي أن أولهما يوجه الى صحة الخصومة والإجراءات المكونة لها بغية انهاء الخصومة دون الفصل في موضوع الحق محل هذه الخصومة أو تأخير الفصل فيه ، أما الدفع الموضوعي فهو الذي يوجه الى الحق محل الخصومة بهدف التخلص منه .

والمقصود بإعتبار الحجز كأن لم يكن هو بطلانه ذلك أن الحجز كعمل إجرائي لا يكون صحيحاً ما لم يتم في الميعاد الذي ينص عليه القانون ، والحجز الذي يتم قبل إنقضاء شهر من تاريخ إعلان المدين بالتنبيه بالأداء والإنذار بالحجز يعتبر لذلك باطلاً ، ولا يمكن القول بإعتباره كأن لم يكن . فهذا التكييف يفترض أن عملاً قد تم في ذاته صحيحاً ، وإعتبر كأن لم يكن بعد تمامه [١]

ويجب لصحة الحجز أن يوقع بحضور شاهدين

ويجوز عند الإقتضاء الإستعانة بواحد من أهل الخبرة أو مساح لمساحة العقار وتحديده وتثمينه . ولمندوب الحاجز الحق في دخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لتعيينه تعييناً نافياً للجهالة ، ومميزاً له عن غيره من العقارات ، وله أن يستصحب من يعاونه في ذلك ، ولا يجوز منعه من الدخول لأداء مأموريته تلك ، وعلى جهات الإدارة تمكينه من أداء مأموريته عند الإقتضاء .

مادة (٤٢) "يحرر محضر الحجز ويعلن الى المدين صاحب العقار في شخص واضع اليد مهما كانت صفته بالكيفية المقررة لإعلان محضر حجز المنقولات وتوضح فيه البيانات المنصوص عليها في المادة (٤٠) ومساحة العقار المحجوز وثمنه الأساسي" .

ويبدأ التنفيذ على العقار بإعلان المدين صاحب العقار في شخص واضع اليد مهما كانت صفته يوجهه اليه مندوب الجهة الحاجزة ويتضمن هذا الإعلان تنبيهاً بالأداء وإنذار بحجز العقار ، ويشتمل على بيان المبالغ المطلوبة وأنواعها

---

(١) د. فتحي والي – المرجع السابق – ص ٧١٤

وتواريخ إستحقاقها ووصف العقار أو المحل أو الأعمال المستحقة عليها هذه المبالغ على النحو السالف بيانه - لكن هذا الاعلان لا يعتبر حجزاً للعقار ، إذ يحجز العقار إدارياً بتحرير محضر حجز وإعلانه الى المدين صاحب العقار فى شخص واضع اليد مهما كانت صفته ويتعين أن يشتمل محضر الحجز على بيان المبالغ المطلوبة وأنواعها وتواريخ استحقاقها ووصف العقار ومساحته وثمنه الاساسى ، ولم يوجب القانون تحرير محضر الحجز فى موقع العقار ، ولهذا فإنه يمكن تحريره فى مقر الجهة الحاجزة (١) .

ويتم إعلان محضر الحجز بالكيفية المقررة لإعلان محضر حجز المنقولات المبينة بالمادة السابعة من قانون الحجز الإدارى . فنحيل اليها فى هذا الشأن

مادة (٤٣) : "لمندوب الحاجز أن يعين على العقارات حارساً أو أكثر ، ويجوز أن يكون الحارس هو المالك أو الحائز .

ولمندوب الحاجز تكليف الحارس تأجير العقار المحجوز ، كما له أن يتخذ فى بيع ما قد يوجد به من محصول وثمار الاجراءات الخاصة بحجز المنقولات .

وللمدين الساكن فى العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجر الى أن يتم بيعه" .

- يعتبر العقار محجوزاً عليه بمجرد توقيع الحجز ولو لم يعين حارس عليه ، وقد أجازت المادة سالفة الذكر لمندوب الحاجز أن يعين حارساً أو أكثر على العقار اذا كان معداً للإستغلال (٢) . وسواء عين المدين حارساً أو لم يعين ، فله إن كان ساكناً فى العقار أن يبقى ساكناً فيه بدون أجرة الى أن يتم بيعه .

كما أن لمندوب الحاجز أن يتخذ فى بيع ما قد يوجد بالعقار من محصولات أو ثمار الإجراءات الخاصة بحجز المنقولات .

كما أن له تكليف الحارس تأجير العقار المحجوز إذا كان شاغراً ، فإذا لم

---

(١) د. فتحى والى - المرجع السابق - ص ٧١٦ . ويرى الدكتور احمد ابو الوفا فى مؤلفه السالف ذكره ص ٩٧٤ وجوب توقيع الحجز فى موقع العقار ويعتبر ذلك من الاجراءات الجوهرية التى يترتب البطلان جزاء عدم مراعاتها بيد أن هذا القول لم يرد عليه دليل

(٢) د. فتحى والى - المرجع السابق - ص ٧١٩

يمتثل فله عزله وتعيين حارس بدله يقوم بهذا ، ولكن ليس لمندوب الحاجز نفسه القيام بهذا التأجير ، ويخصم ثمن المنقولات المبيعة وقيمة الإيجارات المحصلة من المطلوبات المستحقة على المدين [1] .

مادة (٤٤) : "يشهر محضر الحجز العقارى الذى يوقع لدين من الديون المستحقة غير الديون الممتازة بمكتب الشهر العقارى المختص على نفقة المحجوز عليه" .

ومفاد هذا النص وجوب شهر محاضر الحجوز العقارية التى توقع وفاء لدين غير ممتاز ، وبالتالى فإن مفهوم المخالفة لهذا النص هو عدم وجوب شهر محاضر الحجوز الادارية العقارية التى توقع وفاء لدين ممتاز كدين الضريبة على الدخل (مادة ١٦٤ من القانون ٥٧ السنة ١٩٨١) ودين الضريبة على الملاهى (مادة ٥١ من القانون رقم ٢٢١ سنة ١٩٥١) وضريبة الأطيان الزراعية (مادة ١٦ من القانون رقم ١١٣ سنة ١٩٣٩) وضريبة العقارات المبنية (مادة ٢٧ من القانون رقم ٤٦ سنة ١٩٥٤) وغيرها ، فهذه الديون وأمثالها يجوز عدم إشهار محاضر الحجوز العقارية الإدارية التى توقع وفاء لها ، ومع ذلك فليس ما يمنع قانوناً من إشهار تلك المحاضر ، كما تفعل مصلحة الضرائب إشهاراً لحقوقها ورعاية لمصلحة الغير المتعاملين مع ممولبها ولكى يكونوا على علم بما يثقل عقارات ممولبها من حقوق إمتياز [2] .

مادة (٤٢) : "يترتب على إعلان المدين أو الحائز بمحضر الحجز الموقع على العقار وفاء لديون ممتازة ، كما يترتب على تسجيل محضر الحجز الموقع على العقار وفاء لمستحقات أو ديون أخرى ، الحاق إيرادات العقار المحجوز وثمراته من تاريخ الإعلان فى الحالة الاولى ، ومن تاريخ التسجيل فى الحالة الثانية لتخصم قيمتها من المستحقات المطلوبة" .

ومفاد هذه المادة أن إيرادات العقار المحجوز إدارياً كأجرته ، وثمراته

---

(١) المذكرة الإيضاحية .

(٢) أ. عبد المنعم حسنى – المرجع السابق – ص ٥٨١

الطبيعية والصناعية كالمحصولات الزراعية الناتجة من أرض زراعية والمعادن والأحجار الناتجة من منجم تلحق بالعقار المحجوز بمجرد إعلان المدين أو الحائز بمحضر الحجز الموقع على العقار وفاء لدين من الديون الممتازة ، وبعد تسجيل محضر الحجز الموقع على العقار وفاء لمستحقات أو ديون أخرى لتخصم قيمتها من المستحقات المطلوبة .

ويجرى حكم توزيع ثمن العقار على توزيع الإيرادات والثمرات التى تلحق به ، فتأخذ حكمه [1] .

مادة (٤٦) : " الوفاء بالإيجار الذى لم يؤد للمالك المدين أو الحاجز قبل تاريخ الحجز أو بعده يبرئ ذمة المستأجر من هذا المبلغ قبل المالك أو الحائز إذا أداه للحاجز ، ويعتبر الإيصال المسلم له من الحاجز بمثابة إيصال من المالك أو الحائز نفسه .

ولا يعتد بالمبالغ المؤداه مقدماً للمالك أو الحائز فيما زاد فى الأراضى الزراعية على إيجار سنة ، وفى العقارات المبنية على ثلاثة أشهر ، أما المبالغ المؤداه مقدماً فى حدود هذه المدة فيعتبر أداؤها صحيحاً ما لم يكن ذلك غشاً وتدليساً " .

أجازت هذه المادة لمستأجر العقار المحجوز الوفاء بالإيجار الذى لم يؤده للمالك المدين أو الحائز قبل تاريخ الحجز أو بعده للحاجز ، وجعلت هذا الوفاء مبرئاً لذمة المستأجر من هذا الإيجار قبل المالك أو الحائز ، كما إعتبرت الإيصال المسلم له من الحاجز بمثابة إيصال من المالك أو الحائز نفسه .

كما نصت المادة السالف ذكرها على أنه لا يعتد بالمبالغ المؤداه مقدماً للمالك أو الحائز فيما زاد فى الأراضى الزراعية على إيجار سنة ، وفى العقارات المبينة على ثلاثة أشهر – ولو كانت المخالصات عن هذه المبالغ ثابتة التاريخ أو مسجلة قبل توقيع الحجز [2] – أما المبالغ المؤداه مقدماً فى حدود هذه المدة

(١) أ. عبد المنعم حسنى – ص ٥٨٨

(٢) عكس ذلك الدكتور فتحى والى – المرجع السابق – ص ٧٢٢ ويرى أنه تطبيقاً للمادة ٤٠٩ مرافعات أنه إذا كانت المخالصة أو الحوالة ثابتة التاريخ قبل الحجز ، فإنها تنفذ فى حق الجهة الحاجزة ولو كانت عن أجرة أكثر من سنة بالنسبة للأراضى الزراعية أو ثلاثة أشهر بالنسبة للمبانى وذلك لأن المادة ٢/٤٦ حجز إدارى إنما تتعلق =

فيعتبر أداؤها صحيحاً - ولو كانت المخالصات عن المبالغ الأخيرة مجرد مخالصات عرفية غير ثابتة التاريخ أو مسجلة ، لكن ذلك لا يمنع الحاجز من أن يثبت أن التاريخ العرفي غير صحيح ، وأنه قدم غشاً من طرفي المخالصة إضرار بحقه ، وهو بإعتباره من الغير يكون له الإثبات بكافة الطرق [1] .

مادة (٤٧) : "لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز على العقار المحجوز ولا ما يترتب عليه من رهن أو إختصاص أو إمتياز في حق الحاجز ولا في حق الراسي عليه المزاد إذا كان التصرف أو ما رتبه المدين قد حصل شهره بعد تسجيل محضر الحجز على العقار وفاء لمطلوبات او ديون أخرى لا إمتياز لها .

ومع ذلك ينفذ التصرف أو الرهن أو الإختصاص أو الإمتياز المشار اليه اذا قام ذوو الشأن قبل اليوم المعين للبيع بإيداع المطلوبات والمصروفات المستحقة بأكملها حتى نهاية الشهر الذي تقع فيه جلسة البيع خزانة المحافظة أو المديرية التي يقع في دائرتها البيع مع إعلان المحافظ أو المدير بذلك ، فإن لم يحصل الإيداع قبل البيع فلا يجوز لأي سبب منح ميعاد للقيام به" .

هذه المادة تقضي بعدم نفاذ التصرف - ولو وقع صحيحاً مستكملاً لكافة أركانه الجوهرية وشرائط صحته - وأياً كان نوع هذا التصرف - سواء أكان بنقل الملكية أو نقل حق عيني آخر متفرع عنها ، أو بإنشائها ، بعوض أو بغير عوض ، كالبيع والهبة وإنشاء حق إنتفاع أو حق سكنى أو إستعمال أو إرتفاق [2] وما يترتب عليه من رهن أو إختصاص أو إمتياز في حق الحاجز ولا في حق الراسي عليه المزاد إذا كان قد حصل شهره بعد تسجيل محضر الحجز على العقار وفاء لمطلوبات أو ديون أخرى لا إمتياز لها ولو كان له تاريخ ثابت سابق على تسجيل محضر الحجز [3] ، إلا إذا قام ذوو الشأن بإيداع المطلوبات التي

= بالمخالصة أو الحوالة غير ثابتة التاريخ ، وهذا الرأي في غير محله لأنه يخصص نص المادة ٢/٤٦ السالف ذكره دون مخصص ، فالنص مطلق وعام يشمل المخالصات او الحوالات ثابتة التاريخ وتلك الغير ثابتة التاريخ ، كما أنه لا محل لتطبيق نص المادة ٧٥ حجز ذلك أن قانون الحجز الإداري لم يخل من فراغ تشريعي بالنسبة لهذه المسألة ، إذ جاء نص المادة ٤٦ حجز منظماً لها .

(١) عبد المنعم حسني - ص٥٩٦ .

(٢) حسني - ص٦٠١ .

(٣) فتحي والي - ص٧١٨ .

وقع الحجز الإدارى العقارى لإستيفائها ، والمصروفات المستحقة حتى نهاية الشهر الذى تقع فيه جلسة البيع ، ويترتب على تمام الإيداع تخصيص المبلغ المودع للوفاء بمطلوبات الحاجز ، كما يترتب عليه أيضاً زوال الحجز عن العقار المحجو وإنتقاله الى المبلغ المودع [1] أما بالنسبة للحجوز التى توقع على العقار إقتضاء لديون مضمونة بإمتياز . فإنه لما كان التسجيل غير لازم إلا بالنسبة للحجوز التى توقع وفاء لدين من الديون غير الممتازة (مادة ٤٤ حجز) وكانت حقوق الامتياز العقارية الضامنة - لمبالغ مستحقة للخزانة العامة يثبت فيها حق التتبع ، كما أنها تكون أسبق فى المرتبة علي أى حق إمتياز عقارى آخر أو أى حق رهن رسمى مهما كان تاريخ قيده [2] (مادة ٢/١١٣٤ مدنى) فإنه ، من ثم ، لا ينفذ تصرف المدين أو الحائز على العقار المحجوز ولا ما يترتب عليه من رهن أو إختصاص أو إمتياز فى حق الحاجز صاحب الإمتياز المقرر لضمان المبالغ المستحقة للخزانة العامة وذلك تطبيقاً للقواعد العامة المشار اليها ، ولا فى حق الراسى عليه المزاد بإعتباره خلفاً خاصاً للحاجز المذكور مهما كان تاريخ شهر التصرف أى سواء تم قبل ذلك توقيع الحجز أم بعده . وذلك لما للحاجز صاحب حق الإمتياز العقارى الضامن لمبالغ مستحقة للخزانة العامة من حق تتبع عقار مدينه ولو خرج من ملكية هذا المدين ، فللدائن تتبعه فى يد حائزه [3] . والتنفيذ

---

(١) فتحى والى - ص ٦٧٨ .

(٢) الوسيط للدكتور عبد الرازق السنهورى طبعة ١٩٧٠ ص ٩٢٨ .

(٣) أ. عبد المنعم حسنى - ص ٦٠٣ ، ويرى الاستاذ / داود سليمان متولى فى مؤلفه الوسيط فى التنفيذ الادارى طبعة ١٩٦٥ ص ١٣٤ ، أن تصرف المدين أو الحائز فى العقار المحجوز إقتضاء لدين من الديون المشمولة بحق إمتياز يكون غير نافذ إذا تم بعد توقيع الحجز على العقار وهذا الرأى وإن كان يحقق قدراً من العدالة التى تقتضى حماية الغير حسن النية ، إلا أنه يعوزه الدليل عليه . خلاف ذلك الطعن رقم ١٠٦٢ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٢٧ إذ جاء به أن (مفاد نصوص المواد ٤٤ / ١/٤٥ ، ١/٤٧ من القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ فى شأن الحجز الادارى أن المشرع أوجب شهر محضر الحجز الادارى العقارى الموقع إقتضاء لديون غير مضمونة بإمتياز عام ورتب على تسجيله عدم نفاذ أى تصرف فى العقار من جانب المدين أو الحائز فى حق الحاجز إذا كان هذا التصرف قد أشهر بعد تسجيل محضر الحجز ، أما الحجوز التى توقع إقتضاء لديون مشمولة بحقوق إمتياز عامة فلا حاجة لشهرها إكتفاء بإعلان محضر الحجز ولم يشأ المشرع أن يعالج التزاحم بين هذه الحجوز بما يرد على العقار من تصرف كما فعل بشأن الحجوز الاخرى بما لازمه الرجوع الى القاعدة العامة فى نفاذ التصرفات فى مواجهة الغير فتكون العبرة بثبوت تاريخ التصرف قبل إعلان محضر الحجز للمدين وحينئذ يكون التصرف نافذاً فى مواجهة الحاجز وإلا فهو غير نافذ ، وهو ما كان الدكتور فتحى والى قد إنتهى إليه فى مؤلفه السابق ص ٧١٨ .
وقد إنتهت محكمة النقض فى الطعن رقم ١٨٢٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/٦/١٦ الى ما إنتهى إليه الاستاذ / داود سليمان متولى آنفاً إذ قضت بأنه (لما كان مفاد نصوص المواد ٤٤ ، ١/٤٥ ، ١/٤٧ من القانون رقم ٣٠٨ =

عليه في أي وقت شاء وبالتالي فلا عبرة بتاريخ التصرف سواء تم بعد الحجز أو قبله(1) .

مادة (٤٨) : " إذا وجدت حقوق عينية موقعة على العقار المحجوز ومشهرة قبل توقيع الحجز الاداري مقابل ديون ممتازة أو قبل تسجيل محضر الحجز الاداري مقابل ضرائب أو مطلوبات أخرى ، أعلن محضر الحجز الى أصحاب الحقوق المشهرة خلال شهر من تاريخ الحجز أو تسجيل محضر الحجز حسب الاحوال .

ويكون الإعلان بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول . وإذا لم يكن لهم محل إقامة معروف أعلن محضر الحجز الى النيابة الكائن في دائرتها العقار .

وعلى النيابة التأشير على نسخة المحضر الاصلية وإعلانه بغير مصروفات الي الدائنين المذكورين وذلك خلال أربعين يوماً من تاريخ تأشيرها على المحضر .

ولا يجوز الشروع في بيع العقار إلا بعد مضي أربعين يوماً على الاقل من تاريخ إعلان محضر الحجز الي الدائنين أو الى النيابة " .

أوجبت هذه المادة إعلان محضر الحجز الى أصحاب الحقوق العينية الموقعة على العقار المحجوز ، والمشهرة قبل توقيع الحجز مقابل ديون ممتازة او قبل تسجيل محضر الحجز مقابل ضرائب أو مطلوبات أخرى وذلك خلال شهر من تاريخ توقيع الحجز مقابل ديون ممتازة أو من تاريخ تسجيل محضر الحجز إذا كان الحجز مقابل ضرائب أو مطلوبات أخرى . وهذا الميعاد تنظيمي لا يترتب على تجاوزه البطلان(2)

ويكون الاعلان بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول إذا كان المطلوب إعلانه له محل إقامة معلوم ، وإذا لم يكن هذا المحل معلوماً ، أعلن محضر الحجز الى النيابة الكائن في دائرتها العقار المحجوز . وعلي النيابة العامة

= لسنة ١٩٥٥ بشأن الحجز الاداري الموقع إقتضاء لديون غير مضمونة بإمتياز عام . أما الحجوز التي توقع إقتضاء لديون مشمولة بحقوق إمتياز فلاحاجة لشهرها ورتب على تسجيل محضر الحجز في الحالة الاولى وإعلانه في الحالة الثانية إلحاق إيراد العقار وثمراته به وعدم نفاذ أي تصرف من جانب المدين أو الحائز في حق الحاجز إذا كان هذا التصرف قد أشهر بعد إعلانه محضر الحجز أو تسجيله بحسب الاحوال ...)

(2) د . أحمد ابو الوفا – المرجع السابق ، ص ٩٧٧ ، وقد إنتهى الى ما إنتهينا إليه بالمتن

(3) د . ابو الوفا – ص ٩٨١ .

لتأشير على نسخة المحضر الاصلية ، وإعلانه بغير مصروفات الى من ليس له محل إقامة معلوم خلال أربعين يوماً من تاريخ تأشيرها على المحضر ، ويعتبر الاعلان قد تم من تاريخ استلام الخطاب الموصى عليه لدى المحل المعروف ، أو من تاريخ التأشير على نسخة محضر الحجز المعلن إليها بالنسبة لذى المحل غير المعروف [1] (فإذا لم يعلن اصحاب الحقوق العينية المشهرة على النحو السالف بيانه). فإن إجراءات التنفيذ لا تكون حجة عليه ، ويجوز له التمسك بعدم الاحتجاج عليه بإجراءات التنفيذ بطريق الدعوى الاصلية ، وعدم الاعلان هذا ليس وجهاً لبطلان إجراءات التنفيذ بل تكون صحيحة فى ذاتها ولكن لا يحتج بها على من لم يحصل إعلانه منهم [2]

ولا يجوز الشروع فى بيع العقار المحجوز إلا بعد مضى أربعين يوماً من تمام الاعلان . وهذا الميعاد ميعاد كامل يتعين إنقضاؤه كاملاً قبل الشروع فى البيع ويترتب البطلان على مخالفته [3] .

مادة (٤٩) : " يخطر الحاجز مكتب الشهر العقارى المختص بحصول الاعلان المنصوص عليه فى المادة السابقة مع إرسال نسخة من محضر الحجز وذلك خلال الثمانية الايام التالية لتاريخ آخر إعلان للدائنين أو للنيابة .

وعلى الموظف المختص بمكتب الشهر العقارى أن يؤشر بحصول هذا الاعلان على هامش قيود الدائنين والتوقيع على نسخة المحضر بما يفيد ذلك ثم يعيده الى الحاجز خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول إخطار الحاجز إليه .

ويصبح جميع الدائنين من تاريخ التأشير بحصول إعلانهم طرفاً فى الاجراءات " .

توجب هذه المادة على الجهة الحاجزة إخطار مكتب الشهر العقارى الذى يتبعه العقار المحجوز بحصول اعلان الدائنين أصحاب الحقوق العينية الموقعة

---

(١) د. فتحى والى – ص ٧٢٢ .

(٢) د . أحمد ابو الوفا – ص ٩٨١

على العقار المحجوز والمشهرة قبل توقيع الحجز مقابل ديون ممتازة ، أو قبل تسجيل محضر الحجز مقابل ضرائب أو مطلوبات أخرى بمحضر الحجز وذلك خلال الثمانية الأيام التالية لتاريخ آخر اعلان للدائنين السالف ذكرهم أو للنيابة اذا لم يكن لهم محل اقامة معلوم ، وهذا الميعاد ميعاد تنظيمي لا يترتب البطلان على مجاوزته [1] .

ويقوم الموظف المختص بمكتب الشهر العقارى الذى يتبعه العقار المحجوز بالتأشير بحصول هذا الاعلان على هامش قيود الدائنين والتوقيع على نسخة المحضر بما يفيد ذلك ثم يعيد محضر الحجز خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ وصول اخطار الحاجز اليه ، وهذا الميعاد تنظيمي هو الآخر لا يترتب البطلان على مجاوزته [2] .

ويصبح جميع الدائنين من تاريخ التأشير بحصول اعلانهم طرفاً فى الاجراءات ، ونتيجة لهذا ليس للدائن الحاجز أن ينزل عن اجراءات الحجز الادارى الا برضاء هؤلاء الدائنين [3] .

مادة (٥٠)

« للدائنين المقيدة حقوقهم على العقار المحجوز حق وقف السير فى الاجراءات اذا قاموا بأداء المبالغ المحجوز من أجلها والمصروفات حتى اليوم السابق على اليوم المعين للبيع .

ويحل الدائن الذى قام بأداء هذه المبالغ محل الحاجز فى حقوقه وامتيازاته . ويحرر المباشر للبيع محضراً بذلك تسلم صورة منه للدائن المذكور ويقوم بشهره

---

(١) د. أحمد أبو الوفا ـ المرجع السابق ـ ص ٩٨١ عكس هذا عبد المنعم حسنى ـ ص ٦١٤ اذ يرى وجوب حصول الاعلان فى خلال الميعاد المتقدم عملاً بالمادة ٥ من قانون المرافعات ، ولا يكتفى بمجرد اتخاذ الاجراءات المؤدية لذلك كتسجيل الابلاغ بمصلحة البريد ، وهذا الرأى يتعارض وما تتسم به مبادئ الحجز الادارى من التيسير على الجهة الحاجزة .

(٢) د. أبو الوفا ـ ص ٩٨١ . ويرى د. والى أنه لا يترتب أى جزاء على مخالفة أى من هذين الميعادين سالفى الذكر.

على نفقته » .

تجيز هذه المادة للدائنين المقيدة حقوقهم على العقار المحجوز ، وقف السير في الاجراءات ، اذا قاموا بأداء المبالغ المحجوز من أجلها حتى اليوم السابق على اليوم المعين للبيع ، وبهذا الأداء ، يحل الدائن الذى قام بالأداء محل الحاجز في حقوقه وامتيازاته في مواجهة المدين [1] .

ويقوم الدائن الحاجز المباشر للاجراءات بتحرير محضر بذلك تسلم صورة منه للدائن الذى قام بالوفاء السابق ذكره ، ويقوم هذا الأخير بشهره على نفقته .

مادة (٥١)

« تطبق العقوبات المنصوص عليها في المواد ٣٤١ ، ٣٤٢ ، ٣٦١ من قانون العقوبات على المدين اذا اختلس الثمرات أو الايرادات التى تلحق بالعقار المحجوز أو اذا اتلف هذا العقار أو أتلف الثمرات » .

اشترطت هذه المادة لقيام الجريمة المنصوص عليها فيها أولاً ، وجود حجز ادارى عقارى ، واختلاس المدين لثمرات أو ايرادات العقار المحجوز أو اتلافه هذا العقار أو اتلاف ثمراته ، فتتوافر الجريمة في جانب المدين بمجرد الاختلاس أو الاتلاف مع علمه بقيام الحجز ، ويتعين توافر علم المدين بالحجز ، الا انه لا يتحتم أن يكون هذا العلم قد حصل باعلان رسمى (قانونى) فقد يعلن بالوجه الذى رسمه القانون ومع ذلك لا يعلم بالحجز رغم اعلانه قانوناً به ، وقد لا يعلن به ورغم ذلك يتوافر لديه العلم به فالاعلان القانونى بالحجز لا يصلح دليلاً قاطعاً على العلم به ، بل للمدين المحجوز عليه ان يقيم الدليل على أنه لا يعلم به وأن أوراق الحجز لم تصل اليه على الرغم من اعلانها على الصورة التى يقتضيها القانون . كما ان عدم اعلانه بالاوراق لا يدل بذاته على انه لا يعلم بالحجز ، فيصح ان يقوم الدليل على هذا العلم من غير طريق الاعلان ، ولا ينبغى قبول انكار صاحب الشأن علمه بالحجز لمجرد عدم علمه به طالما استخلصت المحكمة من الاوراق علمه في الواقع به اذ يكفى ثبوت ذلك العلم بأية طريقة كانت [2] .

---

(١) د. فتحي والى ص ٧٢٤ ـ حسنه ـ ص ٦١٦

(٢) د. عبد المنعم حسنه ـ ص ٦٢٠ ـ التطبيق على قانون العقوبات للدكتور عبد الحكم فودة جـ ٢ ص ١٦٦٥ .

ويعاقب المدين اذا تحققت هذه الشروط بالعقوبات المنصوص عليها في المواد ٣٤١، ٣٤٢، ٣٦١ عقوبات.

مادة (٥٢)

« يجوز لمندوب الحاجز تجزئة العقار الى صفقات ان كان ذلك مما يرغب في الاقدام على شرائها ورفع اسعارها ، وفي هذه الحالة توضح بيانات كل صفقة على حدة ومساحتها وحدودها بمحضر الحجز بالتطبيق لقانون الشهر العقارى مع ذكر الثمن الأساسي لكل صفقة بالمحضر » .

أجازت هذه المادة لمندوب الجهة الحاجزة تجزئة العقار المحجوز الى صفقات ان كان ذلك مما يرغب في الاقدام على الشراء ورفع السعر فاذا لم تكن التجزئة من شأنها الترغيب في الشراء ورفع السعر ، كما لو كان العقار المحجوز وحدة واحدة متكاملة اذا قسمت هذه الوحدة الى أجزاء قلت قيمتها وانخفض ثمنها فلا تجوز التجزئة .

مادة (٥٣)

« يباع العقار المحجوز بالمزاد العلني بعد مضي شهرين على الأقل وقبل مضي أربعة أشهر من تاريخ اعلان الحجز أو شهره حسب الأحوال ، ما لم يؤجل البيع طبقاً لحكم المادة ٥٥ .

وينشر عن البيع في الجريدة الرسمية ، ويجب أن يكون النشر قبل اليوم المعين للبيع بثمانية أيام على الأقل ويشتمل على اسباب البيع وتاريخ الحجز ورقم تسجيل محضر الحجز وتاريخه ان كان مسجلاً وتعيين اليوم الذى حدد للبيع والبيانات الخاصة بموقع العقار المزمع بيعه ومساحته وحدوده والثمن الأساسي الذى ينبغي افتتاح المزاد به والموضح بمحضر الحجز وجميع الايضاحات المتعلقة بشروط البيع ، واذا كان العقار مقسماً الى صفقات فتوضح جميع البيانات الخاصة بكل صفقة على النحو سالف الذكر .

كما يعلن عن البيع بالتعليق على اللوحة المعدة للاعلانات بديوان المحافظة او المديرية المختصة وعلى باب مقر العمدة في القرية التي تقع فيها الأعيان والباب

الرئيسى للمركز أو القسم الذى يقع العقار فى دائرته ، وفى موضع ظاهر من كل عقار من العقارات المطلوب بيعها اذا كانت مسورة أو كانت من المبانى

ويجب اثبات تعليق الاعلانات فى محضر يحرره ويوقعه مندوبو الجهة الحاجزة المكلفون بذلك .

ويجوز فضلاً عما تقدم النشر عن البيع فى الصحف اليومية المقررة لنشر الاعلانات القضائية وذلك فى الحالات التى يرى فيها الحاجز النشر عنها بهذا الطريق » .

– أوجبت هذه المادة أن يكون يوم بيع العقار المحجوز بعد مضى شهرين على الأقل وقبل مضى أربعة أشهر من تاريخ اعلان محضر الحجز أو شهره حسب الأحوال ما لم يؤجل البيع طبقاً لأحكام المادة (٥٥) حجز ، فاذا كان العقار محملاً بحقوق عينية مشهرة قبل إعلان محضر الحجز أو قبل تسجيله (حسب الأحوال) فعندئذ يجب اخبار الدائنين أصحاب هذه الحقوق بمحضر الحجز ، ولا يجوز الشروع عندئذ فى البيع الا بعد مضى أربعين يوماً على الأقل من تاريخ اعلان محضر اللحجز الى الدائنين أو الى النيابة (مادة ٤٤ حجز) .

– ويجب ان يكون البيع بعد ثمانية ايام علي الاقل من تاريخ النشر عنه في الجريدة الرسمية . ويحصل الاعلان عن البيع بطريق النشر ، كما يحصل بطريق اللصق ، والاعلان بطريق النشر يكون وجوبياً ، ويتم فى الجريدة الرسمية (الوقائع المصرية) وقبل اليوم المحدد للبيع بثمانية أيام على الأقل ، وقد يكون جوازياً ، وهو الذى يتم فى الصحف اليومية المقررة لنشر الاعلانات القضائية وذلك فى الحالات التى يرى فيها الحاجز ذلك وليس له ميعاد معين [1] .

ويتعين أن يشتمل الاعلان المنشور على ما يأتى :

(١) أسباب البيع ، وهى بصفة عامة عدم وفاء المدين المحجوز عليه بالمطلوبات التى وقع الحجز استيفاء لها [2] .

(٢) تاريخ الحجز ، أى تاريخ اعلان محضر الحجز للمدين .

---

(١) ، (٢) د. فتحى والى – ص ٧٢٥ – حسنى – ص ٦٢٧

(٣) رقم تسجيل محضر الحجز وتاريخ هذا التسجيل إن كان المحضر مسجلاً .

(٤) تحديد يوم للبيع .

(٥) البيانات الخاصة بموقع العقار المزمع بيعه ومساحته وحدوده .

(٦) الثمن الأساسى الذى تفتتح به المزايدة والموضح بمحضر الحجز .

(٧) ما يرى الحاجز اضافته من شروط البيع كشرط عدم ضمان العجز فى مساحة العقار المبيع ، وعدم ضمان التعويض بسبب استحقاق العقار ، وشرط قبول المشترى الاجازات التى لم يثبت تاريخها رسمياً قبل تسجيل محضر الحجز [1] .

واذا كان العقار مقسماً الى صفقات فتوضح البيانات الخاصة بكل صفقة .

وكما يحصل الاعلان عن البيع بطريق النشر فى الصحف ، يحصل أيضاً بطريق وذلك بتعليق اعلانات عن البيع فى أماكن معينة حددها نص المادة ٥٢ حجز السالف ذكرها ، وهذه الأماكن هى :

(١) اللوحة المعدة للاعلانات بديوان المحافظة أو المديرية المختصة ، وهى المحافظة أو المديرية التي يقع فى دائرتها العقار المطلوب بيعه .

(٢) باب مقر العمدة فى القرية التى تقع فيها الأعيان .

(٣) الباب الرئيسى للمركز أو القسم الذى يقع العقار فى دائرته .

(٤) موقع ظاهر من كل عقار من العقارات المطلوب بيعها اذا كانت مسورة أو مبنية ويشتمل الاعلان على ذات البيانات التى يشتمل عليها الاعلان بالنشر ، ويثبت الاعلان باللصق فى محضر يحرره ويوقعه مندوب الجهة الحاجزة الذى قام به .

---

(١) أ. عبد المنعم حسنى ـ ص ٦٣٣

مادة (٥٤)

« يحصل البيع علناً بالمحافظة أو المديرية الكائن فى دائرتها العقار بحضور المحافظ أو المدير أو وكيله وأحد كتاب الوزارة أو المصلحة أو المحافظة أو المديرية أو الجهة التى تولت اجراء الحجز على العقار » .

أوجبت هذه المادة حصول البيع علناً وبالمحافظة أو المديرية الكائن فى دائرتها العقار المزمع بيعه والمقصود ديوان المحافظة أو المديرية ، وأن يحصل اجراء البيع بحضور المحافظ المختص أو المدير أو وكيله الذى يتولى رئاسة الجلسة ، وأن يحضر الجلسة أحد كتاب الوزارة أو المصلحة أو المحافظة أو المديرية أو الجهة الادارية التى تولت اجراء الحجز على العقار ، وتلك شروط البيع الجوهرية ويترتب على تخلفها أو تخلف أحدها البطلان وهذا البطلان متعلق بالنظام العام . فهو ليس مقرراً لمصلحة المدين أو غيره ، ومن ثم يجوز لكل ذى مصلحة التمسك به أمام القضاء ، ويتعين على المحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها [1] .

مادة (٥٥)

« يجوز للمحافظ أو المدير أو لوكيله – لاسباب جدية – تأجيل البيع بالثمن الاساسى ويتم النشر والاعلان عن الميعاد الجديد بالطريقة المنصوص عليها فى المادة ٥٢ .

ويكون كل تأجيل لمدة لا تقل عن ثلاثين يوماً من يوم الجلسة التى تقرر التأجيل فيها .

ويجوز التأجيل لمدة أوسع من ذلك أو وقف إجراءات البيع بناء على إتفاق طالب الحجز والمدين أو موافقة الحاجز على تقسيط المبالغ المستحقة أو لاسباب تستوجبها أحكام هذا القانون »

أجازت هذه المادة للمحافظ أو لوكيله ، رئيس جلسة المزاد ، تأجيل البيع الى

---

(١) أ. عبد المنعم حسنى ـ ص ٦٣٦ ـ د. أبو الوفا ـ ص ٩٨٥

يوم أخر غير اليوم المحدد له لاسباب جدية ومن هذه الاسباب حدوث إضطراب فى الامن أو إنقطاع فى المواصلات مما يؤدى الى قلة عدد الحاضرين فى جلسة المزايدة ، أو أن يكون قد وقع خطأ فى إعلانات البيع بما لا يحقق الغرض منها ، أو أن يكون أحد الدائنين أصحاب الحقوق العينية الموقعة على العقار المزمع بيعه ، لم يعلن بالبيع وفقاً لنص المادة ٤٨ حجز إدارى [١] . أو عدم إستيفاء غير ذلك من إجراءات الحجز ، [٢] أو إذا وقع يوم البيع فى يوم عطلة رسمية ، أو إذا رأت الجهة الحاجزة تقسيم العقار لعرضه على قطع مفرزة فى جلسة مزاد تالية

وفى جميع هذه الحالات وأمثالها يؤجل البيع بأمر رئيس جلسة المزاد الى جلسة أخرى ويجب أن تكون بعد ثلاثين يوماً على الاقل من الجلسة التى صدر فيها قرار التأجيل ، بل يجوز التأجيل لمدة تزيد على ذلك ولم تقرر المادة ٥٥ حجز حداً أقصى لهذا التأجيل ، ويعلن عن البيع فى الجلسة الجديدة باللصق والنشر بنفس إجراءات الاعلان عن البيع السابق بيانها . ويمكن إعادة التأجيل أكثر من مرة إذا وجد ما يبرره [٣] .

وكما يجوز تأجيل جلسة المزاد الى جلسة أخرى تالية ، يجوز وقف إجراءات المزاد (البيع) ، وهذا الوقف يمكن أن يكون بإتفاق الجهة الحاجزة والمدين المحجوز عليه ، أو بموافقة الجهة الحاجزة على تقسيط المبالغ المحجوز من أجلها أو لاسباب أخرى تستوجبها أحكام قانون الحجز الادارى منها ما نصت عليه المادة ٧٤ مكررا من قانون الحجز الاداري من أنه يترتب على رفع الدعوي بالمنازعة في أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة إجراءات حجز العقار ، وقف إجراءات الحجز والبيع الاداريين الى أن يفصل نهائياً فى النزاع .

ومنها ما نصت عليه المادة ٧٠ حجز من أنه إذا كن على العقار حقوق عينية مشهرة مما نصت عليه المادة ٤٨ ، وكانت المبالغ المحجوز من أجلها إدارياً لا

---

(١) د . فتحى والى : ص ٧٢٧ .

(٢) عبد المنعم حسنى . ص ٦٣٧

(٣) د . فتحى والى . ص ٧٢٧ وميعاد الثلاثين يوماً ميعاد تنظيمى لا يترتب على مخالفته البطلان

المحجوز عليه مقتدراً . ويحرر بذلك محضر يوقعه المباشر للبيع [1] .

وإذا تقرر وقف إجراء المزاد (البيع) فلا تحدد جلسة تالية للمزاد فى قرار الوقف ، بل تترك لحين زوال سبب هذا الوقف ، فيكون عندئذ للجهة الحاجزة تحديد جلسة جديدة يعلن عنها وفقاً لاجراءات الاعلان عن بيع العقار إدارياً .

مادة (٥٦)

« يجب إفتتاح المزايدة بعطاء لا يقل عن الثمن الاساسى والمصروفات وعلى من يتقدم للشراء أن يؤدى بالجلسة تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة عطائه .

ويقصر البيع بقدر الامكان على جزء من العقار يفى ثمنه بالمطلوبات والمصروفات بأكملها حتى نهاية الشهر الحاصل فيه البيع . وإذا تعذرت تجزئة العقار إستمرت إجراءات البيع عليه كله .

ويجوز لكل شخص أن يتقدم للمزايدة بنفسه او بوكيله أو بوكيل خاص عنه . ويرسى المحافظ أو المدير أو وكيله المزاد على من تقدم بأكبر عطاء اذا مضت ثلاث دقائق بدون حصول زيادة عليه من غيره .

ويجب على الراسى عليه المزاد أن يؤدى باقى الثمن فوراً .

وإذا زاد ثمن البيع عن المبلغ المطلوب ردت الزيادة الى صاحب العقار ما لم يكن على العقار حقوق مشهرة مما نصت عليها المادة ٤٨ فيودع ويوزع الثمن طبقاً لاحكام المادة ٦٩ » .

أوجبت هذه المادة إفتتاح المزايدة بعطاء لا يقل عن الثمن الاساسى ومصروفات إجراءات التنفيذ ، فإذا إفتتحت المزايدة بعطاء أقل من الثمن الاساسى والمصروفات التى ينفقها الدائن الحاجز فى إجراءات التنفيذ فإن المزايدة تكون باطلة لمخالفتها أحكام قانون الحجز الاداري السالف ذكرها والمتعلقة بالنظام العام [2]

---

(١) د. فتحى والى ص ٧٢٩

(٢) نقض مدنى ٩/٣/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٦٣٤ وإذا قضى ببطلان المزايدة حددت لها جلسة جديدة .

كما تلتزم هذه المادة كل من يتقدم للمزايدة أن يؤدى بالجلسة تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة عطائه ، فإذا بدأ بعطائه ١٠٠٠ جنيه كان عليه أن يقدم تأميناً قدره ١٠٠ جنيه ، فإذا زاد الى ١١٠٠ ثم الى ١٢٠٠ مثلاً وجب عليه أن يزيد تأمينه المقدم عن عطائه الاول ١٠ جنيه ثم ٢٠ جنيه [١] لا أن يؤدى تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة كل عطاء [٢] . وعليه أن يؤدى باقى الثمن فور رسو المزاد عليه [٣] .

ويجوز لكل شخص أن يتقدم للمزايدة سواء بنفسه أو بوكيل خاص عنه . ويقصر البيع بقدر الامكان على جزء من العقار كقطعة أو أكثر منه أو حصة شائعة فيه وذلك بالقدر الذى يفى به الثمن بالمطلوبات والمصاريف حتى نهاية الشهر الحاصل فيه البيع ، فإذا أمكن تجزئة العقار فإن تجزئته تتم فى جلسة المزايدة نفسها ويحدد رئيس الجلسة الثمن الاساسى للجزء أو الاجزاء التى يفى ثمنها بالمطلوبات والمصاريف ، وتجرى المزايدة على أساسه .

فإذا تقدم أحد بعطاء يساوى الثمن الاساسي والمصاريف ، أو تقدم متزايدون على هذا العطاء ، أرسى المحافظ أو وكيله المزاد على من تقدم بأكبر عطاء إذا مضت ثلاث دقائق دون حصول زيادة عليه من غيره .

ويؤدى العطاء الاكبر الى سقوط العطاء السابق عليه بمجرد تقديمه ولو حكم بعد ذلك ببطلان العطاء الاكبر اللاحق عليه ، كذلك ، فإن بطلان العطاء السابق لايؤثر فى صحة العطاء اللاحق عليه ، فكل عطاء مستقل عن الاخر [٤]

وإذا زاد الثمن الراسي به المزاد على المبالغ المطلوبة ، وجب رد الزيادة الى صاحب العقار المبيع ، ما لم يكن على هذا العقار حقوق مشهرة مما نصت عليها المادة ٤٨ ، فيودع ويوزع الثمن طبقاً لاحكام المادة ٦٩ حجز .

---

(١) عبد المنعم حسنى – ص ٦٤٤ .

(٢) د . فتحى والى – هامش ص ٧٣١ إذ يرى أن يؤدى المتزايد تأميناً قدره ١٠٪ من قيمة كل عطاء يقدمه . فإذا زايد الى ١٥٠٠ فلا يعتد بأى تأمين دفعه عن أي عطاء سابق ، ويتعين عليه أن يقدم تأميناً كاملاً قدره ١٠٪ من عطائه الاخير أى قدره ١٥٠ جنيه

(٣) د . فتحى والى ، ص ٧٣٢ ، عبد المنعم حسني ، ص ٦٤٥ راجع المادة ٩٩ من القانون المدنى ، وتقضى بأن العطاء يسقط بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلاً .

مادة (٥٧):

« يحرر محضر بالبيع يوقع عليه المحافظ أو المدير أو وكيله والكاتب الحاضر معه ، ويشتمل المحضر على سبب البيع وشروطه وبيانات العقار المبيع ومساحته وحدوده وباقى البيانات اللازمة لتسجيله وكذلك الثمن الاساسى وكل عطاء قدم والثمن الراسى به المزاد وبصفة عامة كل ما تم في جلسة المزايدة »

تقتضي هذه المادة بتحرير محضر بالبيع يشتمل على سبب البيع وشروطه وبيانات العقار المبيع ومساحته وحدوده وباقي البيانات اللازمة لتسجيله كإسم المالك المدين المتخذ ضده الاجراءات ، وسند ملكيته ، وإسم الحائز للعقار إن كان وسند حيازته . وكذلك الثمن الاساسي للمبيع ، وكل عطاء قُدم والثمن الراسي به المزاد وبصفة عامة كل ما تم في جلسة المزايدة كإثبات كف المزايد يده عن المزاد وإستلام تأمينه وتوقيعه على إقرار بالكف عن التزايد وإستلامه التأمين ، وإثبات الوقت الذى إنقضى على أكبر عطاء تقدم في المزاد بدون زيادة عليه من المزايدين الآخرين ، ويتعين ألا يقل هذا الوقت عن ثلاث دقائق . وإثبات إرساء مزاد العقار على المزايد بأكبر عطاء ، وإثبات أداء الراسي عليه المزاد لباقى الثمن والمصروفات أو غير ذلك مما يحدث فى جلسة المزايدة [١] .

ويجب أن يوقع على محضر البيع من رئيس جلسة البيع (المحافظ أو وكيله) وسكرتير الجلسة الحاضر معه ، ولا يشترط الجلسة الحاضر معه ، ولا يشترط أن يكون التوقيع بذات جلسة المزاد ، إذ يمكن التوقيع بعد ذلك؛ وفى غير مكانها .

مادة (٥٨):

«إذا لم يحضر أحد للمزايدة فى اليوم المعين أجِّل البيع مرة بعد مرة الى أن يتقدم مشتر أو تتقدم الحكومة مشترية فى الجلسة .

وينشر ويعلن عن كل جلسة بالطريقة المبينة بالمادة ٥٣ مع خفض عشرالثمن الاساسى فى كل مرة يؤجل فيها البيع »

---

(١) عبد المنعم حسني – ص٦٤٨ – مصطفى فرجه – ص٢٠٦ د . أحمد أبو الوفا ص ٩٩٠

توجب هذه المادة تأجيل المزايدة إذا لم يحضر أحد بالجلسة المحددة لها ، الى جلسة أخرى يحددها رئيس جلسة المزايدة مع إنقاص الثمن الاساسى بمقدار العشر ، ويعلن عن الجلسة الجديدة وفقاً لاجراءات الاعلان عن البيع الاداري العقاري المبينة بالمادة ٥٣ ، ويمكن أن يتكرر التأجيل مرة بعد مرة إذا لم يتقدم مشتر فى الجلسة الجديدة بالثمن الاساسى الجديد ، وفى كل مرة يؤجل المزاد فيها لهذا السبب ينقص عشر الثمن الاساسى حتى يتقدم مشتر أو تتقدم الجهة الحاجزة للشراء ، أي الى أن يتم بيع العقار (١)

مادة(٥٩):

« إذا تخلف الراسى عليه المزاد عن الوفاد بشروط البيع أعيد البيع على مسئوليته بعد تعيين جلسة لذلك ينشر ويعلن عنها بالطريقة المبينة بالمادة ٥٣ .

فإن نقص الثمن ألزم الراسي عليه المزاد بالفرق ، وإن زاد الثمن كانت الزيادة من حق المدين صاحب العقار أو من حق الدائنين حسب الاحوال » .

تقضى هذه المادة بإعادة البيع على مسئولية الراسى عليه المزاد وذلك فى حالة تخلفه عن الوفاء بشروط المزاد الراسى عليه كعدم قيامه بدفع الثمن ، ويعاد البيع على مسئولية الراسي عليه المزاد المتخلف عن الوفاد بشروط المزاد الراسى عليه ، وذلك بعد تعيين جلسة جديدة للبيع يعلن عنها بذات اجراءات الاعلان عن البيع السابق . والمبينة بالمادة ٥٣ حجز .

فإذا بيع العقار فى المزاد المعاد بأقل من الثمن الذى بيع به فى المزاد الاول ، فان الراسى عليه المزاد (المشترى) الأول والمتخلف عن الوفاء بشروطه ، يلزم بالفرق بين الثمنين ، الثمن الذى رسا به المزاد الأول ، والثمن الذى رسا به المزاد الثانى .

أما اذا بيع العقار بأكثر مما بيع به فى المزاد الأول ، فان الفرق بين الثمنين يكون للمدين صاحب العقار أو الدائنين حسب الأحوال .

---

(١) د . فتحى والى . ص ٧٣١ ، عبد المنعم حسنى – ص ٦٥٠

مادة (٦٠)

« لكل شخص ليس ممنوعاً من المزايدة قانوناً أن يقرر خلال الأيام العشرة التالية لرسو المزاد ، بالزيادة على الثمن بشرط ألا تقل هذه الزيادة عن عشر الثمن .

ويحصل تقرير الزيادة بمحضر في القلم المختص بالمديرية أو المحافظة ، ويعين بالمحضر تاريخ الجلسة التي تجرى فيها المزايدة الجديدة ، وتكون في أقرب وقت بعد انقضاء الثلاثين يوماً التالية لتاريخ الجلسة .

ويجب أن يودع مقرر الزيادة قبل ذلك خزانة المحافظة أو المديرية خمس الثمن الجديد والمصروفات حتى يوم البيع ، ومبلغاً آخر يعينه القلم المختص بالمديرية أو المحافظة لحساب مصروفات الاجراءات الخاصة بالبيع الثاني .

وفي هذه الحالة يعاد البيع بالجلسة المعينة لذلك بعد أن ينشر ويعلن عنها بالطريقة المبينة بالمادة ٥٣ على أن تشتمل الاعلانات الجديدة على اسم مقرر الزيادة والمدين بالجلسة الجديدة وبتقرير الزيادة .

ولا يجوز العدول عن التقرير بزيادة العشر » .

– أجازت هذه المادة لكل شخص ليس ممنوعاً من المزايدة أن يقرر خلال الأيام العشرة التالية لرسو المزاد [١] ، قبول شراء العقار المبيع بثمن يزيد بمقدار العشر على الأقل على الثمن الذى رسا به المزاد ، فيترتب على هذا التقرير اعادة بيع العقار بالمزاد ، وقد يرسو المزاد الجديد على شخص آخر غير الراسي عليه المزاد الأول ، فبيع العقار في المزاد الأول لا يصبح نهائياً بمجرد ارساء المزاد ، وانما بفوات ميعاد التقرير بالزيادة بالعشر [٢] ولا تجوز الزيادة بالعشر بعد زيادة بالعشر ، فاذا بيع العقار بناء على زيادة بالعشر ـ سواء تم البيع لمقرر الزيادة أو لمن رسا عليه المزاد الثاني ـ فان البيع الثاني يعتبر نهائياً لا يجوز التقرير بالزيادة بالعشر على الثمن الذى تم به (مادة ٦٣ حجز) [٣] وذلك

(١) ميعاد العشرة أيام المحددة للتقرير بالزيادة بالعشر ميعاد ناقص يتين اتخاذ الاجراء خلاله .

(٢) عبد المنعم حسني ـ ص ٦٥٧

(٣) د . فتحي والي ـ ص ٧٢٨ .

لوضع حد لاجراءات التنفيذ حتى تستقر المراكز القانونية .

ويحصل تقرير الزيادة بمحضر في القلم المختص بالمحافظة التى أجرى فيها البيع الأول ، ويعين بالمحضر تاريخ الجلسة التى تجرى فيها المزايدة الجديدة ، وتكون هذه الجلسة فى أقرب وقت بعد انقضاء الثلاثين يوماً التالية لتاريخ المحضر .

ويجب أن يودع المقرر بالزيادة قبل ذلك (أى قبل تقريره بالزيادة) خمس الثمن الجديد ومصروفات اجراءات التنفيذ حتى يوم البيع ، ومبلغاً آخر يعينه القلم المختص بالمحافظة لحساب المصروفات الخاصة باجراءات البيع الثانى ، ويتم الايداع فى خزانة المحافظة المختصة . ولا يجوز له العدول عن تقريره .

ويكون محضر التقرير بالزيادة باطلاً اذا لم يشتمل على بيان تاريخ الجلسة التى تجرى فيها المزايدة الجديدة ، أو كان التقرير الذى يشمله لم يقدم فى الميعاد ، أو لم يشتمل على زيادة العشر على الأقل ، أو قدم ممن ليس له أهلية الشراء أى ممن هو ممنوع من المزايدة قانوناً [١] .

ويعلن عن البيع الثانى وفقاً لنفس قواعد واجراءات الاعلان عن البيع الأول ، مع ملاحظة أن تتضمن ورقة الاعلان فضلاً عن البيانات التى تتضمنها ورقة اعلان البيع الأول ، اسم مقرر الزيادة ، ولقبه ومهنته ومحل اقامته ومقدار الثمن الذى عرضه .

ويتعين على القلم المختص بالمحافظة الحاصل التقرير به القيام باخطار المدين والراسى عليه المزاد الأول بالجلسة الجديدة وبتقرير الزيادة ، ولا يترتب على عدم الاخبار بطلان التقرير الذى تم صحيحاً فى ذاته ، ولكن يتعين على رئيسه قبل جلسة المزاد ــ قبل اجراء البيع الثانى ــ ان يتبين أن المدين والراسى عليه المزاد الأول قد أخطرا بالتقرير بالزيادة والا وجب تأجيل البيع لاتمام اخطارهما ، فان تم البيع دون اخطارهما ، كان باطلاً اذا تخلف الاجراء ولم تحقق الغاية منه عملاً بالمادة ٢٠ مرافعات [٢] .

---

(١) د . فتحى والى ــ ص ٧٢٨ ، عبد المنعم حسنى ــ ص ٦٥٩ .

(٢) د . فتحى والى ــ ص ٧٣٦ ، عبد المنعم حسنى ــ ص ٦٦١ .

مادة (٦١)

« اذا تقدمت عدة تقارير بالزيادة ، كانت العبرة بالتقرير المشتمل على أكبر عرض أو بالتقرير الأول عند تساوى العروض » .

تقضى هذه المادة بأن العبرة فى حالة تعدد التقارير بالزيادة بالتقرير المشتمل على أكبر عرض ، فاذا تساوت العروض كانت لعبرة بالتقرير الأول ، فاذا كانت التقارير المتساوية فى عروضها فى يوم واحد وجب الاعتداد بساعة حصول التقرير [1] .

واذا كان التقرير محل الاعتبار باطلاً ، فالعبرة بالتقرير الذى يليه فى مقدار الزيادة أو فى التاريخ بحسب الأحوال ، أى أنه فى حالة تعدد التقارير والتى يكون العبرة فيها بالتقرير المشتمل على أكبر عرض ، وكان هذا التقرير المشتمل على اكبر عرض باطلاً ، كانت العبرة بالتقرير التالى له فى مقدار الزيادة وفى حالة تساوى العروض والتى يكون العبرة فيها بالتقرير الأسبق فى التاريخ ، وكان التقرير الأسبق فى التاريخ باطلاً ، كانت العبرة بالتقرير التالى فى التاريخ .

وقد يكون التقرير بالزيادة مقدماً من عدة أشخاص ، فيعتبر تقريراً واحداً ويصرف النظر عن حصة كل منهم فى هذا التقرير [2] .

مادة (٦٢)

« اذا لم يتقدم أحد للمزايدة بالجلسة الجديدة اعتبر المقرر بالزيادة مشترياً بالثمن الذى قبل الشراء به فى تقريره ، وعليه أداء باقى الثمن والمصروفات ورسوم الشهر فوراً والا أعيد البيع بالمزاد على ذمته طبقاً لما نصت عليه المادة ٥٩ » .

تقضى هذه المادة باعتبار المقرر بالزيادة مشترياً بالثمن الذى قبل الشراء به فى تقريره وذلك اذا لم يتقدم أحد للمزايدة بالجلسة الجديدة ، ويتقرر رسو المزاد على مقرر الزيادة ولو لم يحضر جلسة المزاد [3] ، وعليه أداء باقى الثمن

---

(١) عبد المنعم حسنى ـ ص ٦٦٥ .

(٢) نقض مدنى ٢٥/٤/١٩٥٧ س٨ ص ٤٦٤ .

(٣) د. فتحى والى . ص ٧٣٦ ، عبد المنعم حسنى ـ ص ٦٦٨ .

والمصروفات ورسوم الشهر فوراً ، ولاعيد البيع بالمزاد على ذمته وذلك بعد تعيين جلسة جديدة للبيع يعلن عنها بذات اجراءات الاعلان عن البيع السابق والمبينة بالمادة ٥٢ حجز .

فاذا بيع العقار بأقل من الثمن الذى رسى به المزاد ، فان الراسى عليه المزاد المتخلف عن الوفاء بباقى الثمن والمصروفات وروسم الشهر ، يلزم بالفرق بين الثمنين .

أما اذا بيع العقار بأكثر من الثمن الذى رسى به المزاد ، فان الفرق بين الثمنين يكون للمدين صاحب العقار أو الدائنين حسب الأحوال (مادة ٥٩ حجز) .

مادة (٦٣)

« لا تجوز الزيادة بالعشر على الثمن الذى رسا به المزاد فى البيع الثانى » .

– من القواعد المقررة أنه لا تجوز الزيادة بالعشر بعد زيادة بالعشر [١] فاذا بيع العقار بناء على زيادة بالعشر ، فان البيع يعتبر نهائياً ولا يجوز التقرير بالزيادة بالعشر بعد ذلك . وذلك لوضع حد لاجراءات التنفيذ ، حتى تستقر المراكز القانونية [٢] .

مادة (٦٤)

« لا يجوز لموظفى الحكومة فى دائرة المحافظة أو المديرية التابع لها العقار ولا لموظفى الوزارة أو المصلحة طالبة الحجز أن يتقدموا للمزايدة بأنفسهم أو بطريق تسخير الغير والا كان البيع باطلاً حتماً ، ويعاد البيع وتحدد جلسة مزايدة لذلك ينشر ويعلن عنها بالطريقة المبينة بالمادة ٥٣ » .

– حظرت هذه المادة على موظفى الحكومة الذين يعملون فى دائرة المحافظة التابع لها العقار وكذا موظفى الوزراة أو المصلحة الحاجزة [٣] التقدم للمزايدة بأنفسهم أو بطريق تسخير غيرهم فيه ، ويترتب على مخالفة ذلك الحظر بطلان

---

(١) عبد المنعم حسنى ـ ص ٦٦٩ ، د. فتحى والى ، ص ٧٢٨ .

(٢) د . فتحى والى ـ ص ٧٢٨ .

(٣) د. ابو الوفا ـ ص ٩٩٧ .

البيع حتماً ، ويكون للجهة المباشرة للاجراءات وللدائنين المعتبرين طرفاً فيها والمدين ابطاله (ولكن لا يجوز ذلك من المشترى لأن البطلان لم يشرع لمصلحته ولأن تمكين المشترى) فى هذه الحالة من ابطال البيع والتخلص من الصفقة لا يتفق والغرض الذى استهدفه المشرع من حظر الشراء عليه [1] ، واذا بطل البيع ، أعيدت المزايدة وذلك بعد تحديد جلسة جديدة لها يعلن عنها وفقاً لاجراءات الاعلان عن البيع التى تنص عليها المادة ٥٣ حجز ادارى [2] .

مادة (٦٥)

« يجوز للراسى عليه المزاد أن يقرر فى القلم المختص فى المحافظة أو المديرية قبل انقضاء الثلاثة الأيام التالية ليوم البيع أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين اذا وافقه على ذلك الموكل .

ويعتبر الموكل فى هذه الحالة هو الراسى عليه المزاد » .

– أجازت هذه المادة للراسى عليه المزاد أن يقرر فى القلم المختص بالمحافظة قبل انقضاء الثلاثة الأيام التالية ليوم البيع أنه اشترى بالتوكيل عن شخص معين ، فاذا وافقه الموكل على ذلك ، اعتبر هو الراسى عليه المزاد ، فيشترط لاعمال هذه المادة ، التقرير فى القلم المختص بالمحافظة من الراسى عليه المزاد – وهو بطبيعة الحال من غير الممنوعين من الشراء قانوناً ، والا فان المزاد الراسى عليه يكون معرضاً للابطال – بانه اشتري بالتوكيل عن شخص معين وأن يوافقه الموكل على ذلك التقرير ، وأن يحصل هذا التقرير خلال الثلاثة أيـام التاليــة ليوم البيع [3] .

ولولا هذا النص لكان من الواجب على المزايد أن يثبت وكالته حال المزايدة كى يقع البيع لصالح الموكل ، والا استقر البيع نهائياً وكان ملتزماً بكل الالتزامات التى يرتبها رسو المزاد عليه باعتباره مشترياً ، ولكان عليه إن أراد ان ينقل ملكية العقار لمن اشترى نيابة عنه ، أن يتصرف اليه تصرفاً ناقلاً للملكية [4] .

---

(١) عبد المنعم حسنى – ص ٦٧١ .

(٢) د. فتحى والى – ص ٧٢٠ .

(٣) عبد المنعم حسنى – ص ٦٧٥ ، د. فتحى والى – ص ٧٢٠ .

(٤) عبد المنعم حسنى – ص ٦٧٤ .

مادة (٦٦)

« بمجرد قيام الراسى عليه المزاد بأداء الثمن بأكمله ورسم نسبى قدره ٥ ٪ والمصروفات يتولى الحاجز شهر محضر البيع على حساب الراسى عليه المزاد بعد مضى الميعاد المنصوص عليه فى المادة السابقة وبعد تحصيل رسوم الشهر منه ، ويسلمه صورة رسمية من محضر البيع المسجل الذى يكون سنداً للتملك وله قوة العقد الرسمى ، على ألا ينقل للمشترى سوى ما كان للمدين أو الحائز من حقوق فى العقار المبيع » .

تلزم هذه المادة الجهة الحاجزة بتسجيل محضر البيع على حساب الراسى عليه المزاد بمجرد قيام هذا الأخير بدفع باقى الثمن ، أى ما يكمل تأمينه الذى أودعه عند تقديم عطائه ورسم نسبى قدره ٥ ٪ والمصروفات وروسم الشهر (١) .

وذلك بشرط فوات الثلاثة الأيام التالية ليوم البيع والتى أجيز خلالها للراسى عليه المزاد أن يقرر أنه اذا اشترى بالتوكيل عن شخص معين (مادة ٦٥ حجز) .

واذا كان المشترى بالمزاد هو حائز العقار ، فلا يلزم تسجيل محضر البيع ، وانما يكفى التأشير بحصوله على هامش تسجيل السند الذى كان الحائز قد تملك العقار بمقتضاه (٢) .

ويعتبر محضر البيع المسجل ناقلاً للملكية وله قوة العقد الرسمى ، ويصلح بذلك سنداً للتنفيذ بمقتضاه لتسلم العقار المنزوع ملكيته .

ولا ينقل محضر البيع المسجل للراسى عليه المزاد سوى ما كان للمدين أو الحائز من حقوق على العقار المبيع ، فتنتقل الملكية الى الراسى عليه المزاد محملة بحقوق الارتفاق والانتفاع التى تكون قد رتبت عليه (٣) كما تسرى فى مواجهة الراسى عليه المزاد الاجارات التى عقدها المدين .

---

(١) د. فتحى والى – ص ٧٣٩ .

(٢) عبد المنعم حسنى – ص ٦٧٨ .

(٣) عبد المنعم حسنى – ص ٦٧٩ .

(٤) عبد المنعم حسنى – ص ٦٨٠ .

كذلك فانه يجوز ان ترفع على الراسى عليه المزاد دعاوى الالغاء والرجوع والفسخ والاستحقاق التى كان يمكن رفعهـا على المدين أو الحائز قبل رسو المزاد ، كما لو لم يكن العقار مملوكاً للمدين أو الحائز ، وإنما كان مملوكاً لشخص آخر ، فان تسجيل محضر البيع فى هذه الحالة لا ينقل الملكية للراسى عليه المزاد ، ولا يحول دون رفع دعوى الاستحقاق على مشتريه بالمزاد ، وانما يعتبر محضر البيع المسجل فى هذه الحالة سبباً صحيحاً يمكّن الراسى عليه المزاد من اكتساب الملكية بالتقادم القصير اذا كان حسن النية [(١)] .

مادة(٦٧):

« يترتب على شهر محضر البيع تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهون الرسمية والحيازية التى أعلن أصحابها بمحضر الحجز وتاريخ جلسة البيع طبقاً لاحكام المادة ٤٨ » .

رتبت هذه المادة على شهر محضر البيع تطهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والاختصاص والرهون الرسمية والحيازية التي تم إعلان أصحابها بمحضر الحجز وتاريخ جلسة البيع طبقاً لاحكام المادة ٤٨ حجز إدارى . فالراسى عليه المزاد يتلقى ملكية العقار المبيع خالية مما كان مقرراً عليها من حقوق رهن أو إمتياز أو إختصاص والتي أعلن أصحابها بمحضر الحجز وتاريخ جلسة البيع . ويحصل ذلك بحكم القانون فلا دخل فيه لارادة المشترى [(٢)]

مادة(٦٨):

« لكل من المدين والحائز أن يودع خزانة المحافظة أو المديرية المختصة حتى اليوم السابق على اليوم المعين للمزايدة الاولى أو الثانية مبلغاً يفى بالمطلوب والمصروفات بأكملها لغاية نهاية الشهر الذى تقع فيه جلسة البيع وإعلان المحافظ أو المدير بهذا الايداع .

وفى هذه الحالة يقرر المحافظ أو المدير أو وكيله الغاء اجراءات الحجز والبيع

---

(١) عبد المنعم حسنى – ص ٦٨٠ .

(٢) عبد المنعم حسنى – المرجع السابق – ص ٦٨٢ .

ومرسى المزاد الأول واجراءات البيع اذا كان قد تم شئ من ذلك ويحرر بالالغاء . محضر وتسلم صورة منه للمودع » .

– منحت هذه المادة لكل من المدين والحائز فرصة أخيرة لتجنب بيع العقار المحجوز جبراً والاحتفاظ به وذلك اذا قام أي منهما بإيداع مبلغ يفي بالمطلوب والمصروفات الى ما قبل البيع ورسو المزاد ، ورتبت على ذلك الايداع صدور الأمر بالغاء الاجراءات السابقة على الايداع لصالح المدين أو الحائز [1] .

والاعلان بالايداع ليس من الإجراءات الجوهرية التي يترتب على تخلفها بطلان الايداع ذلك ان المقصود باعلان المحافظ بهذا الايداع انما هو مجرد الاعلام بهذا الايداع أي لمجرد اثبات الايداع وبالتالي فللمدين أو الحائز اذا لم يتم اعلان المحافظ بهذا لايداع ان يقدم في الجلسة المحددة للبيع ما يدل على هذا الايداع ، بل يجوز القيام بالايداع في نفس الجلسة ، وعندئذ لا يلزم الاعلان بالايداع [2] .

مادة (٦٩)

« في حالة رسو المزاد في عقار عليه حقوق مشهرة مما نصت عليها المادة ٤٨ فيخصم أولاً من ثمن العقار جميع مصروفات الحجز والبيع والتسجيل ثم الضرائب الممتازة ، ويسوى الباقي من الثمن بعد ذلك لحساب المطلوبات الاخرى ويودع ما تبقى بعد ذلك خزانة المحكمة الابتدائية الواقع في دائرتها العقار على ذمة الدائنين والمدين [3] .

ويكون الايداع بموجب محضر يوقعه المباشر للبيع موضحاً به ثمن العقار المبيع بالمزاد وبيان ما خصم منه بالتفصيل وأسماء الدائنين .

وعلى المحكمة ان تفصل على وجه السرعة في توزيع الثمن طبقاً لما نصت

---

(١) الطعن رقم ٤٤٤ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٢٧ س ٢٦ ص ٨٢٣ .

(٢) عبد المنعم حسني – ص ٦٨٩ ، د. فتحي والي – ص ٧٣٦ .

(٣) المحكمة المختصة حالياً هي محكمة التنفيذ التي يقع العقار في دائرتها وذلك عملاً بالمادة ٢٧٥ مرافعات والتي خصت قاضي التنفيذ دون غيره بالفصل في منازعات التنفيذ الموضوعية والوقتية أياً كانت قيمتها ، د. أحمد أبو الوفا – ص ١٠٠٢ ، د. فتحي والي . ص ٧٤٤ .

عليه المادة ٧٦١ وما بعدها من قانون المرافعات ، واذا زاد ما خصمه الحاجز نظير مطلوباته غير الممتازة عما أسفر عنه التوزيع ألزم بايداع الزيادة خزانة هذه المحكمة » .

- تقضى هذه المادة بأنه فى حالة رسو المزاد فى عقار عليه حقوق مشهرة قبل اعلان محضر الحجز مقابل ديون ممتازة أو قبل تسجيل محضر الحجز مقابل ضرائب أو مطلوبات أخرى (مادة ٤٨ حجز ادارى) فانه بعد خصم مصروفات الحجز والبيع والتسجيل ، تخصم الضرائب الممتازة ويسوى باقى الثمن لحساب المطلوبات الأخرى ، ويودع ما يتبقى بعد ذلك خزانة المحكمة المختصة على ذمة الدائنين والمدين .

ويكون الايداع بموجب محضر يوقعه المباشر للبيع يوضح فيه ثمن العقار ، وما خصم من هذا الثمن واسماء الدائنين ، وتقوم المحكمة المختصة بتوزيع الثمن وفقاً لقواعد التوزيع القضائى ، وتحيل المادة المذكورة الى المادة ٧٦١ وما بعدها من قانون المرفعات الملغى التى حلت محلها المواد ٤٧٤ وما بعدها من قانون المرافعات الحالى ، واذا كانت الجهة الحاجزة قد خصمت نظير مطلوباتها غير الممتازة ما يزيد عما اسفر عنه التوزيع القضائى ، التزمت بايداع الزيادة خزانة المحكمة .

مادة (٧٠)

« اذا كان على العقار حقوق عينية مشهرة مما نصت عليه المادة ٤٨ وكانت المبالغ المحجوز من أجلها ادارياً لا امتيازاً لها ولا تساعد قميتها ورتبتها على تحصيلها من ثمن العقار فى حالة بيعه ، جاز وقف اجراءات بيع العقار اكتفاء بتسجيل محضر الحجز الى أن يصبح المحجوز عليه مقتدراً ، ويحرر بذلك محضر يوقعه المباشر للبيع (ولا يترتب على وقف هذه الاجراءات بطلان الحجز او سقوط الحق فى المطالبة) . بالمبالغ المحجوز من أجلها بالتقادم ، ويكون للحاجز فى أى وقت الحق فى استئناف الاجراءات أو اتخاذ اجراءات حجز جديد على أى منقول أو عقار آخر يكون مملوكاً للمدين طبقاً للاجراءات المنصوص عليها فى هذا القانون » .

– أجازت هذه المادة للجهة الحاجزة اذا كان على العقار حقوق عينية مشهرة مما نصت عليه المادة ٤٨ ، وكانت المبالغ المحجوز من أجلها ادارياً لا امتياز لها ولا تساعد قيمتها ورتبتها على تحصيلها من ثمن العقار فى حالة بيعه ، وقف اجراءات البيع اكتفاء بتسجيل محضر الحجز وذلك الى أن يصبح المحجوز عليه مقتدراً فتستأنف ضده اجراءات البيع أو تتخذ ضده اجراءات حجز جديد على أى منقول أو عقار آخر يكون مملوكاً له وقتئذ .

ويتم وقف الاجراءات بموجب محضر توقعه الجهة الحاجزة مباشرة الاجراءات ، ولا يترتب على وقف الاجراءات بطلان الحجز أو سقوط الحق فى المطالبة بالمبالغ المحجوز من أجلها بالتقادم ، ويكون للحاجز الحق استئناف الاجراءات أو فى توقيع حجز جديد على أى مال للمدين [1] .

مادة (٧١)

« تحدد بقرار من وزير المالية والاقتصاد مصروفات اجراءات الحجز والبيع المنصوص عليها فى هذا الباب » [2] .

مادة (٧٢)

« تسرى على المنازعات القضائية الخاصة ببيع العقار أحكام المادة ٢٧ » [3]

مادة (٧٣)

« اذا صدر حكم قضائى برسو مزاد العقار المحجوز ادارياً – فى أثناء سير الاجراءات الادارية – اتبع الآتى :

(١) اذا كان الراسى عليه المزاد فى الحجز القضائى قد أودع الثمن خزانة المحكمة أثناء سير الاجراءات الادارية ، وقف السير فى اجراءات الحجز الادارى .

وعلى الحاجز الادارى ان يتقدم ببيان عن مطلوباته للمحكمة التى عليها فتح

---

(١) د . فتحى والى – ص ٧٢٨ ، عبد المنعم حسنى – ص ٧٠٠ ، د . أحمد أبو الوفا ص ١٠٠٢ .

(٢) يراجع التعليق على المادة على نص المادة (٢٢) السالف بيانها .

(٣) يراجع التعليق على المادة (٢٧) السابق بيانها .

باب التوزيع بطريق الاستعجال للفصل فيه .

(ب) استثناء من أحكام قانون المرافعات لا يجوز بأى حالة اعفاء الراسى عليه المزاد فى الحجز القضائى من أداء الثمن ، وعليه فى جميع الاحوال ايداعه خزانة المحكمة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ رسو المزاد ، والا اعيدت اجراءات الحجز الادارى فى مواجهته .

(جـ) اذا كان العقار المحجوز اداراياً يشمل جزءاً لم يدخل ضمن القدر المبيع قضائياً ، ولم يخص الحاجز بجميع مطلوباته والمصروفات فى التوزيع الذى أجرته المحكمة ، فتستمر اجراءات البيع الادراى بالنسبة الى الجزء الذى لم يدخل البيع القضائي ، وذلك بعد تعديل الحدود والثمن وبعد النشر والاعلان بالطريقة المبينة فى المادة ٥٢ » .

- أوجبت هذه المادة على الجهة الحاجزة اداراياً وقف السير فى اجراءات الحجز الادارى اذا صدر حكم قضائى برسو مزاد العقار المحجوز ادراياً اثناء سير الاجراءات الادارية ، وتشترط هذه المادة لهذا الوقف أن يكون الراسى عليه المزاد فى الحجز القضائى قد أودع الثمن خزانة المحكمة أثناء سير الاجراءات الادازية ، وهو شرط لم يعد له محل بعد صدور قانون المرافعات الحالى ذلك أن المادة ٤٤٠ منه تتضمن عدم صدور حكم ايقاع البيع على من يعتمد القاضى عطاءه الا بعد ايداع كامل الثمن [1] .

وعلى الحاجز الادارى ـ فى هذه الحالة ـ أن يتقدم ببيان عن مطلوباته لمحكمة التنفيذ التى أجرت البيع والتى عليها فتح باب التوزيع بطريق الاستعجال للفصل فيه . وذلك فى ضوء قواعد التوزيع القضائى [2] .

واذا كانت المادة ٤٤٢ مرافعات تجيز لقاضى البيوع اعفاء الراسى عليه المزاد من ايداع الثمن خزانة محكمة البيع اذا كان دائناً وكان مقدار دينه ومرتبته يبرران اعفاءه من الايداع ، فان حكم هذه المادة يعطل بمجرد وجود حجز ادارى على العقار الذى يباع قضائياً ، فلا يجوز اعفاء من حكم له بايقاع البيع القضائى عليه اذا كان العقار المبيع محجوزاً عليها اداريا ً ، ولو كان

(١) د. فتحى والى ـ ص ٧٤٦ . د. أبو الوفا ـ ص ١٠٠٥ .
(٢) د. فتحى والى ص ٧٤٦ .

المحكوم له دائناً يبرر مقدار دينه ومرتبته هذه الاعفاء [1] .

وما توجبه المادة ٧٢ / ب على الراسي عليه المزاد القضائي من ايداع الثمن في جميع الأحوال خزانة المحكمة خلال ثلاثة أشهر من تاريخ رسو المزاد والا استمرت اجراءات الحجز الادارى في مواجته ، فلم يعد له محل في ظل قانون المرافعات الحالي والذى لا يحكم في ظله بايقاع البيع الا بعد ايداع كامل الثمن ـ كما سبق ان ذكرنا ـ فتحديد الايداع خلال ثلاثة اشهر من تاريخ رسو المزاد كان يتفق ونص المادة ٦٧٢ من قانون المرافعات الملغى (١٩٤٩) والذى صدر في ظله قانون الحجز الادارى والذى كان يوجب على الراسي عليه المزاد ايداع باقى الثمن (بعد دفع عشره في جلسة البيع) خلال ثلاثة أشهر من صدوره البيع نهائياً [2] .

أما اذا كان العقار المحجوز ادارياً يشمل جزءاً لم يدخل ضمن ما بيع قضائياً ، ولم يخص الحاجز الادارى بجميع مطلوباته والمصروفات في التوزيع القضائي الذى أجرته المحكمة ، استمرت اجراءات البيع الادارى بالنسة الى الجزء الذى لم يشمله البيع القضائي ، وذلك بعد تعديل الثمن الأساسى والحدود وبعد النشر والاعلان عن البيع بالطريقة المبينة في المادة ٤٣ حجز .

مادة (٧٤)

« اذا كان رسو المزاد الادارى قد سبق جلسة البيع القضائي ، اكتفى بالاجراءات الادارية المتخذة ، وعلى أصحاب الشأن في البيع القضائي التدخل في توزيع الثمن » .

– توجب هذه المادة الاكتفاء بالاجراءات الادارية المتخذة اذا تم رسو المزاد الادارى قبل حلول جلسة البيع القضائي ، فلا يباع العقار قضائياً بعد أن بيع ادارياً ، ويكون لأصحاب الشأن في الحجز القضائي التدخل في توزيع الثمن المتحصل من البيع الادارى أمام محكمة التنفيذ المختصة ، والذى يتم توزيعه وفقاً لقواعد التوزيع القضائي [3] .

---

(١) نقض ١٩٦٨/٢/٢٩ س ١٩ ص ٤١٨ ، د. والى ص ٧٤٦ .

(٢) د. فتحى والى ـ ص ٧٤٧ .

(٣) د. فتحى والى ـ ص ٧٤٧ .

مادة (٧٤ مكرراً)

« يترتب على رفع الدعوى بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة اجراءات حجز العقار ، وقف اجراءات الحجز والبيع الاداريين وذلك الى ان يفصل نهائياً فى النزاع .

ويحكم فى دعوى المنازعة على وجه السرعة » .

هذه المادة لا تضيف جديداً لحكم المادة ٢٧ والتى أحالت اليها المادة ٧٢ بشأن سريان حكمها على المنازعات القضائية الخاصة ببيع العقار ، بيد ان هذه المادة تتعلق بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة اجراءات حجز العقار ، بينما المادة ٧٢ تتعلق بالمنازعة فى اجراءات بيع العقار ، فلكل من المادتين نطـــاق ، وان كان الأثر فى كليهما واحداً [١] .

(١) يراجع ص ٨٥ من هذا الكتاب .

مبحث خاص

منازعات الحجوز الادارية

لما كانت اجراءات الحجز والبيع الاداري كما نظمها القانون رقم ٣٠٨ لسنة ١٩٥٥ لا تعد من قبيل الأوامر الادارية التي لا يجوز للمحاكم الغاؤها أو تأويلها أو وقف تنفيذها ولا تعدو أن تكون وليدة نظام خاص وضعه المشرع ليسهل على الحكومة أو بعض الهيئات ـ بمقتضى تشريع خاص بوصفها دائنة ـ تحصيل ما يتأخر لها لدى الأفراد من مستحقات وتختص المحاكم على هذا الأساس بنظر المنازعات المتعلقة باجراءات هذه الحجوز الادارية أو الغائها أو عدم الاعتداد بها او وقف الاجراءات الناشئة عنها أسوة بالمنازعات المتعلقة بالحجوز القضائية [1] ويكون الاختصاص سواء بالمنازعة الموضوعية أو المنازعة الوقتية لقاضى التنفيذ وذلك عملاً بالمادة ٢٧٥ من قانون المرافعات والتى خصت قاضى التنفيذ دون غيره بالفصل فى منازعات التنفيذ الموضوعية والوقتية أياً كانت قيمتها [2] ويقتصر اختصاص قاضى التنفيذ بالنسبة للحجوز الادارية ـ على خلاف الحجوز القضائية ـ علي نظر المنازعات المتعلقة بها دون الاشراف على اجراءاتها والتى يقوم بها مندوب الجهة الحاجزة ويخضع فى قيامه بها لاشراف رؤسائه.

ويتحدد الاختصاص المحلى لقاضى التنفيذ بمنازعات التنفيذ الاداري بالقواعد التى تنص عليها المادة ٢٣٦ مرافعات ، فيكون بالنسبة لحجز المنقول لدى المدين للمحكمة التى يقع المنقول فى دائرتها ، وبالنسبة لحجز ما للمدين لدى الغير لمحكمة موطن المحجوز لديه ، وبالنسبة للعقار لمحكمة التى يقع العقار أو جزء منه فى دائرتها وذلك كله ما لم يوجد نص خاص مخالف [3] ذلك ان المادة ٧٥ من قانون الحجز الادارى قد نصت على أنه فيما عدا ما نص عليه فى هذا القانون تسرى جميع أحكام قانون المرافعات المدنية والتجارية التى لا تتعارض

---

(١) الطعن رقم ٤٧٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٢٤ . د. فتحى والى ـ ص ٧٤٨ .

(٢) الطعون ارقام ١٧٤٧ ، ١٧٤٨ ، ١٧٥٨ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٠ س ٢٤ ص ١٦٢٧ .

(٣) د. فتحى والى ـ ص ٧٤٨ .

مع أحكام هذا القانون ، مع ملاحظة ان قانون الحجز الادارى قد صدر فى ظل قانون المرافعات القديم رقم ٧٧ لسنة ١٩٤٩ ، وفى سنة ١٩٦٨ صدر قانون المرافعات الحالى رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨ (١) .

كما تخضع ـ لذلك ـ منازعات الحجوز الادارية موضوعية كانت أو وقتية من طريقة رفعها ونظرها والحكم فيها وأثره واستئنافه للقواعد العامة للمنازعات فى التنفيذ القضائى باستثناء ما يتعارض ونصوص الحجز الادارى فيلاحظ :

(أ) ما تنص عليه المادة ٢٧ حجز ادارى من انه يترتب على رفع الدعوي بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أوفى صحة إجراءات الحجز أو بإسترداد الاشياء المحجوزة ، وقف إجراءات الحجز والبيع الاداريين وذلك الى أن يفصل نهائياً فى النزاع وقد وردت هذه المادة فى الفصل الخاص بحجز المنقول لدى المدين ، وكانت المادة ٧٢ من قانون الحجز الادارى قد نصت على سريان أحكام المادة المذكورة على المنازعات الخاصة ببيع العقار ، كما نصت المادة ٧٤ مكررا على أنه " يترتب على رفع الدعوي بالمنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أو فى صحة اجراءات حجز العقار ، وقف إجراءات الحجز والبيع الاداريين وذلك الى أن يفصل نهائياً فى النزاع " وهو نص مطابق للمادة ٢٧ والذى تحيل اليه المادة ٧٢ فيما عدا إغفال الاشارة الى دعوي الاسترداد الواردة فى المادة ٢٧ ، وهو إغفال يبرره أن دعوى إسترداد المنقولات المحجوزة خاصة بالمنقولات دون العقارات ، وقد خلا قانون الحجز الإداري من نص مماثل بالنسبة لحجز ما للمدين لدى الغير ، ومفاد ذلك أن المشرع قد قصد الى عدم إخضاع المنازعة في حجز ما لمدين لدى الغير لحكم المادة ٢٧ السالف ذكرها بل تركها للقواعد العامة (٢) . ومن ثم فإن رفع دعوي المنازعة فى أصل المبالغ المطلوبة أوفى صحة إجراءات الحجز أو البيع الاداريين ، أو بإسترداد الاشياء المحجوزة وإن كان يترتب على مجرد رفعها وقف إجراءات الحجز والبيع الاداريين حتى يفصل نهائيا فى النزاع وذلك بالنسبة لحجز المنقول لدى المدين ، وحجز العقار

---

(١) مصطفى هرجه ـ منازعات التنفيذ الوقتية الطبعة الثانية ص ٤٢٦ .

(٢) الطعن رقم ١٧ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢٨/١١/١٩٦٢ س ١٣ ص ١٠٦٨ .

الادرايين ، فإن ذلك لا يسرى على حجز المنقول لدى الغير الادارى .

فيسرى على دعوى إسترداد المنقولات المحجوزة لدى الغير القواعد الخاصة بدعوى الاسترداد التي ينص عليها قانون المرافعات ، ولا يسرى عليها ما تنص عليه المادة ٢٧ حجز إدارى ، فدعوي إسترداد المنقولات المنصوص عليها فى المادة ٢٧ يترتب على رفعها وقف التنفيذ سواء كانت دعوى اولى أم دعوى ثانية ، إذ نص قانون الحجز الادارى لم يفرق بينهما ، كذلك ، فإن الاثر الواقف للدعوي لا يزول إلا بصدور حكم نهائي برفض الدعوي ، أو الحكم ببطلان صحيفة الدعوي أو عدم قبولها أو عدم الاختصاص بها أى بزوال أثر رفع الدعوي ، فينطبق على دعوى إسترداد المنقولات المحجوزة لدي المدين نص المادة ٣٩٤ والمادة ٣٩٥ مرافعات[1] .

(ب) كما يلاحظ أن قانون الحجز الادارى إذا لم ينظم قواعد خاصة للمنازعة فى التقرير بما فى ذمة المحجوز لديه للمدين المحجوز عليه ، كما لم ينظم قواعد خاصة لدعوى رفع حجز ما للمدين لدى الغير إدارياً ، وكذلك دعوي الاستحقاق الفرعية المتعلقة بعقار محجوز إدارياً ، ومن ثم تسرى بشأنها القواعد التي ينص عليها قانون المرافعات بخصوص كل دعوى من الدعاوى الثلاث[2]

(جـ) كما يلاحظ أنه لما كانت إجراءات الحجوز الادارية يقوم بمباشرتها مندوبو الجهات الحاجزة ، وبالتالى فلا يتصور إبداء اشكالات أو إعتراضات عليها أمام المحضرين .

---

(١) د . فتحى والى . ص ٧٤٩ .

(٢) د . فتحى والى – ص ٧٠٦ ، ٧٥١ ، داود متولى سليمان – ص ٤٢٤ .

مادة (٢٦) من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ :

" يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع أصحاب العقارات عن أداء الضريبة والغرامات المنصوص عليها في هذا القانون بقدر الاجر المستحق عليهم بعد إخطارهم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول وذلك بغير حاجة الى إجراءات قضائية أخرى وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التى تسلم إليهم كإيصال من المالك .

وأداء الاجرة معجلاً من المستأجر لا يعفيه من تضامنه مع المالك فى أداء الضــريبة المطلوبة فيمازاد على اجرة ثلاثة أشهر ، وبشرط أن يكون الاداء بموجب مخالصة ثابتة التاريخ قبل موعد إستحقاق الضريبة المطلوبة .

ويعتبر صاحب الارض متضامناً مع صاحب المبانى فى أداء الضريبة المستحقة .

شرح المادة

واضح من نص هذه المادة أن أصحاب العقارات الخاضعة للضريبة على العقارات المبنية هم المدينون أصلاً بالضريبة ، وهم الملتزمون بأدائها قانوناً ، ، وصاحب العقار قد يكون هو مالكه وقد يكون المنتفع به ، وهو فى الحالتين الملزم بأداء الضريبة لانه هو صاحب الحق فيما يغله من إيراد ، وتربط الضريبة بإسم صاحب العقار فهو المدين بها ولو أجر العقار وإشترط فى عقد الايجار أن يدفع المستأجر الضريبة ، إذ يبقى هذا الاخير مسئولاً عن الضريبة فى مواجهة المدين الاصلى وفقاً لنص العقد ، ولاشأن للجهة الدارية القائمة بربط وتحصيل الضريبة بهذا الشرط ، فهى لا تحاج به إذ أنها ليست طرفاً فيه [1] .

---

(١) الوسيط فى الضرائب على العقارات المبنية – المرجع السابق – هامش ص ١٤٠ ، ١٤١ .

وإذا كان العقار مملوكاً على الشيوع ربطت الضريبة بإسم الشيوع لا على كل شريك بمقدار حصته ، والشركاء هنا ليسوا متضامنين في الالتزام بالضريبة ، بل تبرأ ذمة كل منهم بدفع نصيبه منها ، إذ أن نص المادة ٢٦ السالف ذكرها لا يفرض هذا التضامن بين الشركاء في حالة الشيوع ذلك أن التضامن بين الدائنين أو بين المدينين لا يفترض وإنما يكون بناء على إتفاق أو نص في القانون (مادة ٢٧٩ من القانون المدني) . (١)

وإذا إنتقلت ملكية العقار الى اخر فإن ذلك لا يؤثر في ربط الضريبة خلال السنة التي تم فيها إنتقال الملكية ، إذ يظل صاحب العقار المربوطة بإسمه الضريبة مسئولاً عنها طوال العام وحتى بدء العام الجديد وذلك تأسيساً على مبدأ سنوية الضريبة وأنها تربط في أول يناير من كل سنة ، وفي هذه الحالة لا تفرض الضريبة بإسم صاحب العقار الجديد إلا إبتداء من السنة التالية دون أن يخل ذلك بما يكون لأصحاب الحقوق من حق الرجوع على المسئول أصلاً وفقاً للتعاقد الذي تم بينهم (٢) .

وتربط الضريبة على صاحب المبنى دون إعتبار لصاحب الارض المقام عليها البناء ، فإذا بني مستأجر عقاراً على الارض التي يستأجرها ، فإن الضريبة تربط بإسم صاحب البناء لا بإسم صاحب الارض ولوكانت هذه الارض ملكاً

---

(١) ، (٢) الوسيط في الضرائب على العقارات المبنية - المرجع السابق - هامش ص ١٤٠ ، ١٤١ .

(٢) وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٢ ق بجلسة ١٩٦٨/١/٩ في هذا الشأن بما يلي :

" وإذ نصت المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية في فقرتها الاولى على انه : " يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع اصحاب العقارات عن اداء الضريبة ، فان مفاد هذا النص ان مالك البناء هو المدين الملتزم اصلا بالضريبة المستحقة على هذا البناء " . وإذ نصت الفقرة الاخيرة من تلك المادة على ان : " يعتبر صاحب الارض متضامنا مع صاحب المباني في اداء الضريبة المستحقة " . وكان التضامن بين المدينين لا يجوز افتراضه ويجب ألا يكون محل شك في العبارة التي تضمنته ، فإذا لم يكن واضحا بجلاء اسرت العبارة لمصلحة المدينين لان الاصل هو عدم تضامنهم ، فان مؤدى ذلك مرتبطا بنص الفقرة الاولى من المادة المذكورة ان يكون مالك الارض التي اقيم عليها البناء المطالب بضريبته كفيلا متضامنا مع مالك البناء في اداء هذه الضريبة باعتبار التزام مالك الارض التزاما تابعا لالتزام مالك البناء المدين اصلا بالضريبة ، ولا عبرة لما

للحكومة أو لوزارة الاوقاف أو لغيرهما [٢] .

ومقتضى المسئولية التضامنية بين المستأجرين واصحاب العقارات عن اداء الضريبة والغرامات بقدر الاجر المستحق عليهم بعد اخطارهم بخطاب موصى عليه بعلم الوصول هو ان يكون لجهة الادارة القائمة بالتحصيل مطالبتهم بدين الضريبة والغرامات المقررة على انفراد أي دون اصحاب العقارات ولكن بقدر ما في ذمتهم من الاجرة منذ تاريخ اخطارهم بها [١] .

مادة (٢٧)

" للحكومة والمجالس البلدية التى لها حق ربط وتحصيل الضريبة حق الامتياز على الايجار والايراد والمنقولات الخاصة بالعقارات المبنية والاراضى الفضاء المستغلة المستحقة عليها الضريبة وعلى المباني والاراضى المقامة عليها او الملحقة بها سواء كانت هذه الاراضى ملكا لاصحاب المباني او لغيرهم " .

شرح المادة

يثيره مالك البناء من ان المادة ٢٧ من ذلك القانون قد نصت على ان للحكومة فيما يختص بتحصيل الضريبة حق = الامتياز على الاراضي المقامة عليها المباني سواء أكانت هذه الاراضي ملكا لاصحاب المباني او لغيرهم ، ذلك ان حق الامتياز المقرر بتلك المادة لا يعدو ان يكون حقا تبعيا ضامنا الوفاء بالحق الاصلي ، ولا ينزع صفة الكفيل عن صاحب الارض ويجعله مدينا اصليا بهذه الضريبة . لما كان ذلك وكان الثابت مما قرره الحكم المطعون فيه ان المباني اقامها المستأجرون وكلفت باسمائهم وان الارض كانت قد اجرت اليهم فضاء ، وكانت ملكية المطعون ضده قاصرة على الارض دون المباني ، فان الحكم المطعون فيه إذ قضى باعتبار المطعون ضده كفيلا متضامنا وليس مدينا متضامنا في اداء الاموال المستحقة على هذه المباني ، لا يكون قد خالف القانون ، ويكون النعي بذلك على غير اساس متعين الرفض .

(الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٩٦٨/١/٩ س ١٩ ص ٢٠) ومشار اليه بالوسيط في الضرائب على العقارات المبنية – المرجع السابق – هامش ص ١٤١ وقضاء النقض الضريبي للمستشار الدكتور احمد محمود حسني طبعة ١٩٨٦ ص ٨٧١ ، وقضاء الضرائب للاستاذين محمد وجدي عبد الصمد وممدوح عبد المقيت طبعة ١٩٨٠ ص ٤٥٤ ، الاصول العملية للتنفيذ الجبري للمؤلف الطبعة الاولى ص ٢٦٧ ، والحكم الصادر في الدعوى رقم ١٢٦٦ لسنة ١٩٨٨ م . تنفيذ اسكندرية والذى اصدره المؤلف لدى قيامه باعمال قاضي التنفيذ بمحكمة اسكندرية

قررت هذه المادة للحكومة (الجهات الادارية القائمة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية) حق امتياز لدين الضريبة على العقارات المبنية وغيره من المبالغ المستحقة لها ، وهو امتياز خاص بالايجار والايراد والمنقولات الخاصة بالعقارات المبنية . والاراضى الفضاء المستغلة المستحقة عليها الضريبة وخاص ايضا بالمباني والاراضى المقامة عليها او الملحقة بها وسواء كانت هذه الاراضى ملكا لاصحاب المباني او لغيرهم .

وحق الامتياز الخاص بالايجار والايراد والمنقولات الخاصة بالعقارات المبنية والاراضى الفضاء المستغلة المستحقة عليها ضريبة العقارات المبنية ، هو امتياز خاص على منقول معين من منقولات المدين الملتزم بدين الضريبة ، كما انه امتياز يتقدم على غيره من حقوق الامتياز الاخرى عدا امتياز المصروفات القضائية وذلك بحسبانه من المبالغ المستحقة للخزانة العامة .

اما حق الامتياز الخاص بالمباني والاراضى المقامة عليها او الملحقة بها ففيه حق تقدم وحق تتبع وإن كان لا يشهر لتفاهته ، ذلك ان حق امتياز المبالغ المستحقة للخزانة العامة اذا وقع على عقار ، ففيه حق تقدم وحق تتبع ولا يشهر لتفاهته .

وحقوق الامتياز التى لا تشهر وإن وقعت على عقار ، وهى حق الخزانة وحقوق الامتياز العامة ، تسبق فى المرتبة حقوق الامتياز الخاصة على عقار مهما كان تاريخ قيدها . وفيما بينها ، يسبق حق الخزانة ، حقوق الامتياز العامة (مادة ١١٣٤/٢ مدنى)[1] .

وحق الامتياز الاخير ليس مقصورا على الاراضى المقامة عليها المباني والمملوكة فحسب لاصحاب المباني فهو يشمل تلك الاراضى سواء كانت مملوكة لاصحاب المباني او لغيرهم .

القسم الثانى

النصوص القانونية والمذكرات الايضاحية

والقرارات الوزارية المتعلقة بضريبة

العقارات المبنية

قانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

فى شأن الضريبة على العقارات المبنية (*)

باسم الامة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الاعلان الدستورى الصادر فى ١٠ من فبراير سنة ١٩٥٣ من القائد العام للقوات المسلحة وقائد ثورة الجيش .

وعلى الاعلان الدستورى الصادر فى ١٨ من يونية سنة ١٩٥٣ ؛

وعلى الامر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ باجراءات تتعلق بعوائد جميع ابنية القطر المصرى ذات الايراد المعدل بالامر العالى الصادر فى ٥ فبراير سنة ١٩٠٩ وبالمرسوم بالقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٣٧ والقوانين المعدلة له .

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة ؛

وبناء على ما عرضه وزير المالية والاقتصاد ، وموافقة رأى مجلس الوزراء .

أصدر القانون الآتى

الباب الأول

العقارات التى تتناولها الضريبة

مادة ١ - تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة او غير دائمة مقامة على الارض او تحتها او على الماء مشغولة بعوض او بغير عوض .

وفى تطبيق احكام هذا القانون يعتبر فى حكم العقارات المبنية الاراضى الفضاء المستغلة

(*) الوقائع المصرية فى ٤ فبراير سنة ١٩٥٤ - العدد ١٠ مكرر « أ » .

او المستعملة سواء أكانت ملحقة بالمباني او مستقلة عنها ، مسورة أو غير مسورة ما لم تكن هذه الاراضي مجاورة لمساكن العزب ومستعملة اجرانا خاصة لاهالي القرية .

كما تعتبر في حكم العقارات المبنية التركيبات التي تقام على اسطح او واجهات العقارات اذا كانت مؤجرة او كان التركيب مقابل نفع او اجر .

وتفرض الضريبة على العقارات المخصصة لادارة واستغلال المرافق العامة التي تدار بطريق الالتزام سواء كانت مقامة على ارض مملوكة للدولة او للملتزمين ، وسواء نص في العقود على ايلولتها للدولة في نهاية مدة الالتزام او لم ينص [1] .

مادة ٢ – تسري احكام هذه الضريبة على المدن والبلاد التي صدرت بها اوامر عالية او مراسيم بربط الضريبة عليها بالتطبيق للامر العالي الصادر في ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ والمبينة في الجدول المرافق لهذا القانون .

ولوزير المالية والاقتصاد بقرار منه ان يضيف الى الجدول المرافق او يحذف منه مدنا جديدة وذلك بعد اخذ رأي المجالس البلدية والقروية في البلاد التي بها مجالس وبعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية بالنسبة الى البلاد التي ليست بها مجالس وله كذلك ان يجري تعديلا في حدود المدن الواردة بالجدول بعد موافقة الجهات المشار اليها [2] .

الباب الثاني

حصر العقارات

مادة ٣ – تحصر العقارات المنصوص عليها في المادة الاولى حصرا عاما كل عشر سنوات ومع ذلك فيحصر في كل سنة ما يأتي [3] :

---

(١) الفقرة الثانية مستبدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ الوقائع المصرية العدد ٨٧ مكرر في ١٣ نوفمبر سنة ١٩٥٥.

(٢) مستبدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

(٣) استبدلت الفقرة الاولى من المادة ٣ بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥

ملحوظة : ورد في القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٥٩ المنشور بالجريدة الرسمية – العدد الاول مكرر (ه) في ١٩٥٩/١/١٣ ما نصه:

" يمد ميعاد تقديم الاقرار المنصوص عليه في البند (أ) من المادة ٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه عن الحصر العام لربط سنة ١٩٦٠ الى نهاية ستين يوما تبدأ من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية " .

(أ) العقارات المستجدة .

(ب) الاجزاء التى اضيفت الى عقارات سبق حصرها .

(جـ) العقارات التى حدثت فى اجزائها او فى بعضها تعديلات غيرت من معالمها او من كيفية استعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الايجارية تأثيرا محسوسا .

(د) العقارات والاراضى الفضاء المستغلة عنها التى زال عنها سبب الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ .

مـــادة ٤ - يقوم بحصر العقارات فى كل مديرية او محافظة الموظفون الذين يندبون لذلك .

مادة ٥ - يجرى الحصر خلال السنتين الاخيرتين لكل فترة .

الباب الثالث

الاقرارات

مادة ٦ - على كل مالك او منتفع بعقار مما تنطبق عليه احكام المادة ١ ان يقدم الى القسم المالى بالمحافظة او المديرية الواقع فى دائرتها العقار اقرارا كتابيا فى المواعيد الآتيـــة :

(أ) فى حالة الحصر العام يقدم الاقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر العام عن كل من العقارات التى يملكها او ينتفع بها (١) .

(ب) فى حالة الحصر السنوى المنصوص عليها فى المادة ٣ يقدم الاقرار قبل نهاية شهر اكتوبر من كل سنة عن كل ما حدث خلال السنة لغاية شهر اكتوبر اما ما يستجد فى شهرى نوفمبر وديسمبر من كل سنة فيجب تقديم اقرار عنه قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة ذاتها .

ويقع عبء تقديم الاقرار عن العقارات المملوكة لناقص الاهلية او الغائب او لشخص اعتبارى على من يمثله قانونا وعلى ناظر الوقف عن العقارات الموقوفة ..

مادة ٧ - يجب ان يكون الاقرار مشتملا على اسم المدينة او البلدة والقسم ا المركز

---

(١) البند (أ) من المادة السادسة مستبدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

والشارع ورقم العقار وعدد الادوار وعدد المساكن فى كل دور ومحتويات كل مسكن واسم المستأجر والايجار الفعلى له ونوع استغلاله كما يجب ان يتضمن الاقرار عنوان مقدمه .

ولا يعفى من تقديم الاقرار اصحاب العقارات او اصحاب حق الانتفاع عليها اذا سبق لموظفى الحصر والتقدير ان قاموا باثبات تلك العقارات بدفاترهم او كانت معفاه من الضريبة طبقا للمادة ٢١ .

فاذا تضمن الاقرار بيانات غير صحيحة الزم الممول باداء غرامة تعادل مثل الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها . اما اذا لم يقدم الممول الاقرار فى الميعاد فيلزم بغرامة تعادل ربع الضريبة العقارية المقررة او المعفى منها (١) .

مادة ٨ – للمالك او المنتفع المكلف باداء الغرامة المقررة طبقا لمادة ٧ ان يتظلم الى مدير عام مصلحة الاموال المقررة او مدير عام الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة خلال تسعين يوما من تاريخ تكليفه بالاداء ويكون القرار الصادر فى التظلم نهائيا (٢) .

على انه بالنسبة الى العقارات المعفاه او التى يتقرر اعفاؤها من الضريبة طبقا للمادة ٢١ يجوز للمدير العام المختص اعفاؤها من الغرامة التى تفرض عليها دون حاجة الى تقديم تظلم بذلك من صاحب الشأن .

الباب الرابع

وعاء الضريبة وسعرها

مادة ٩ – تفرض الضريبة على اساس القيمة الايجارية السنوية للعقارات التى تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة ١٣ .

ويراعى فى تقدير القيمة الايجارية للعقار جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى وجه الخصوص الاجرة المتفق عليها إذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أوالمجاملة .

مادة ١٠ – تقدر القيمة الايجارية للمصانع والمعامل على أساس الاجرة السنوية المتفق عليها للاراضى والمبانى إذاكان العقد شاملاً لارض ومباني المصنع أو المعمل كله وخالياً من

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ – الجريدة الرسمية العدد ٢٧٩ فى ١٩٦٠/١٢/٦ .

(٢) مستبدلة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٥٩ الجريدة الرسمية العدد الاول مكرر (ب) ، فى ١٩٥٩/١/١٢ .

شبهة الصورية أو المجاملة وإلا قدر الايجار السنوى على أساس ٨٪ من قيمة ثمنه أرضاً ومبان .

مادة ١١ – تقدر القيمة الايجارية للعقارات المبنية المنصوص عيها فى الفقرة الاولى من المادة ٢ تقديراً عاماً كل ثمانى سنوات ويعاد التقدير خلال السنتين الاخيرتين .

كذا تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية ولاجزائها المنصوص عليها فى الفقرة الثانية من المادة ٢ فى الثلاثة شهور الاخيرة من سنة حدوثها ويعمل بهذا التقدير من أول السنة التالية الى نهاية مدة الثمانى سنوات المقررة للتقدير العام .

مادة ١٢ – يكون سعر الضريبة كالآتى (١) : (*)

١ – ١٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التي لا يتجاوز فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاث جنيهات وكذا بالنسبة الى المبانى المستعملة فى أغراض خلاف السكن .

٢ – ١٥٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاثة جنيهات ولا يتجاوز خمسة جنيهات .

٣ – ٢٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على خمسة جنيهات ولا يتجاوز ثمانية جنيهات .

٤ – ٣٠٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة لمساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ الجريدة الرسمية العدد ١٦٤ فى ٢٠/٧/١٩٦١ ، مع ملاحظة أن المادة الثانية من هذا القانون نصت على أن يعمل به إعتباراً من اول يناير سنة ١٩٦٢ .

(*) ملحوظة : نصت المادة ١١ من القنون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ (الجريدة الرسمية – العدد ٣١ تابع (ع) فى ٣٠ يوليو سنة ١٩٨١) على ما هو آت :

– فيما عدا المباني من المستوي الفاخر يعفي إعتبار من أول يناير التالى لتاريخ العمل بهذا القانون مالكو وشاغلو المباني المؤجرة لاغراض السكنى التى أنشئت أو تنشا إعتباراً من ٩ سبتمبر سنة ١٩٧٧ من جميع الضرائب العقارية الاصلية والاضافية ولا تدخل إيرادات هذه المساكن فى وعاء الضريبة العامة عى الايراد .

الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثمانية جنيهات ولا يتجاوز عشرة جنيهات .

٥ - ٤٠ ٪ من القيمة الايجارية السنوية بالنسبة الى المساكن التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على عشرة جنيهات .

وفى جميع الاحوال يستبعد ٢٠٪ من قيمة الايجار السنوى مقابل جميع المصروفات التي يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة .

الباب الخامس

تقدير القيمة الايجارية

مادة ١٣ - يتولى تقدير القيمة الايجارية فى كل مدينة أو محافظة لجان مكونة من أربعة أعضاء إثنان منهم من موظفى الحكومة أو من موظفى المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، وتكون الرياسة لاحدهما وإثنان من بين مالكى العقارات المبنية بالمدينة أو القسم أو البندر التى يتم فيها التقدير يعينهما سنوياً وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية والقروية كل منهما فيما يخصه أو من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك (١) .

وإذا إمتنع أحد العضوين المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر تقبله اللجنة أعتبر مستقيلاً .

وعند خلو مركز أحد الاعضاء من الملاك المعينين لأى سبب عين فيه وزير المالية والاقتصاد أو من ينيبه عنه وذلك للمدة الباقية أحد الملاك ممن تتوافر فيه الشروط .

ويشترط لصحة إنعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها وتصدر قراراتها بالاغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح الرأي الذى يؤيده الرئيس .

مادة ١٤ - يعلن وزير المالية والاقتصاد أو وزير الشئون البلدية والقروية كل فيما يخصه ، أو من ينيبه كل منهما عنه فى ذلك عن إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية وتعلن صورة من الاعلان على باب المحافظة أو المديرية أو المجلس البلدى بحسب الاحوال وعلى أبواب أقسام البوليس والمراكز ومأموريات المالية الكائنة بدائرتها العقارات ، وتكون الضريبة

---

(١) الفقرة الاولى من المادة ١٣ مستبدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار إليه .

واجبة الاداد بمجرد حصول النشر كما يخطر كل ممول بعنوانه الموضح بالاقرار المنصوص عليه في المادة ٧ بمقدار الضريبة التي ربطت عليه وتاريخ النشر فى الجريدة الرسمية بشرط ألا تجاوز المدة بين تاريخ النشر وإخطار الممول ثلاثة أشهر وذلك بالطريقة والاوضاع التى تعينها اللائحة التنفيذية ويصدر بها قرار من وزير المالية والاقتصاد [١]

مادة ١٥ – للمولين والحكومة أن يتظلموا أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه فى المادة التالية من قرارات لجان التقدير خلال ستة أشهر من تاريخ نشر إتمام التقديرات في الجريدة الرسمية مع تقديم أسباب التظلم .

فإذا كان التظلم مقدماً من الممول وجب أن يكون مرافقاً له قسيمة دالة على أداء تأمين قدره ٥ ٪ من الضريبة المقدم فى شأنها المعارضة مع جبر كسر نصف الجنيه بالزيادة على الا يقل التأمين عن خمسين قرشاً ولا يزيد على عشرين جنيهاً والا سقط الحق فى طلب المعارضة ، ولا يرد التأمين في حالة عدم خفض مجلس المراجعة للقيمة الايجارية المقررة وعلى ان يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله باسبوع [٢] .

وفى حالة التظلم تؤدى الضريبة المقررة قبل التعديل فى المواعيد المحددة لها الى ان يصدر قرار مجلس المراجعة في التظلم .

مادة (١٥) مكرر – الجهة الدارية القائمة على حصر وربط الضريبة على العقارات المبنية لتقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية وأجزاءها المعدة للكسنى أو غير ذلك من الاغراض متى صارت تامة البناء او شغلت قبل اتمامها على اساس ٦٠ ٪ من القيمة الايجارية الثابتة بقرار تحديد الاجرة وتزيعها عى وحدات المبنى الموضح بترخيص البناء او متفق عليها فى عقد الايجار ، ايهما اكبر ، اذا لم يكن قد صدر ترخيص بالبناء فتحدد القيمة الايجارية فى حالة تلجيل المبنى بواقع ٦٠ ٪ من الاجرة الثابتة بعقد الايجار وبالمطابقة لأجرة المثل ان لم يكن مؤجراً .

وتربط الضريبة بصفة مؤقتة طبقاً للتقدير المذكور وتصبح واجبة الأداء اعتباراً من أول

---

(١) المادة ١٤ مستبدلة بالقانون رقم ٥١٩ لسنة ١٩٥٥

(٢) مستبدلة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه .

ويتم تعديل الربط المؤقت تلقائياً دون حاجة للطعن فيه عند صيرورة تحديد القيمة الايجارية نهائياً وفقاً لأحكام هذا القانون .

وتسرى أحكام هذه المادة على العقارات التي لم تحدد قيمتها الايجارية في تاريخ العمل به[1] .

مادة (١٦) ـ يشكل في كل مديرية او محافظة مجلس مراجعة يؤلف من ثلاثة من موظفي الحكومة او من موظفي المجلس البلدى متى كان لهذا المجلس حق ربط وتحصيل الضريبة ، يعينه وزير المالية والاقتصاد او وزير الشئون البلدية والقروية ـ كل منهما فيما يخصه ـ او من ينيبه كل منهما عنه في ذلك ومن ثلاثة من ملاك المباني بالمدينة او البلد التي ينظر المجلس في التظلمات الخاصة به ، يعينه وزير المالية والاقتصاد ووزير الشئون البلدية والقروية كل منهما فيما يخصه ـ او من ينيبه كل منهما عنه في ذلك لمدة سنتين ، وتكون الرياسة لعضو من الموظفين .

واذا امتنع احد الاعضاء المعينين من الملاك عن الحضور ثلاث مرات متوالية من غير عذر يقبله المجلس اعتبر مستقيلاً[2] .

وعند خلو مركز احد الاعضاء من الملاك المعينين لأي سبب ، عين فيه وزير المالية والاقتصاد او وزير الشئون البلدية والقروية ـ كل فيما يخصه او من ينيبه كل منهمـا عنه في ذلك ، وذلك للمدة الباقية ، احد الملاك ممن تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في الفقرة الاولى[3] .

مادة (١٧) ـ يكون مقر المجلس في المحافظة او عاصمة المديرية ما لم يقرر رئيسه عقده في مقر المركز الكائنة في دائرته العقارات المطلوب الفصل في التظلمات المقدمة في شأنها .

مادة (١٨) ـ يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور اربعة من اعضائه وتصدر قراراته بالاغلبية المطلقة وعند التساوي يرجح الرأي الذي يؤيده الرئيس .

مادة (١٩) ـ[4] ملغاة .

---

(١) مضافة بالقانون ٩٢ لسنة ١٩٧٣ .

(٢) ، (٣) الفقرتان الاولى والثالثة من المادة ١٦ مستبدلتان بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

(٤) المادة ١٩ ملغاة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه .

مادة (٢٠) ـ تكون قرارت مجلس المراجعة نهائية .

الباب السادس

الاعفاءات

مادة (٢١) ـ تعفى من أداء الضريبة :

(أ) العقارات المملوكة للدولة .

(ب) العقارات المملوكة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية المحلية المخصصة لمكاتب ادارتها او للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل كمبانى عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والاسعاف واطفاء الحرائق والمذابح والمغاسل العامة وما شابهها .

(ج) الأبنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، او المملوكة للطوائف الدينية او الجهات او الجمعيات الخيرية او الاجتماعية او العلمية وذلك سواء أكانت مجانية أم بمصروفات وكذلك الابنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية او الاجتماعية او العلمية وابنية النوادى المذكورة معدة لمزاولة النشاط الخيرى او الاجتماعى او الرياضى او العلمى على حسب الاحوال ولم تكن منشأة بغرض الاستثمار اما ما كان من العقارات ذات الريع ملكاً للاوقاف او الطوائف الدينية او الجهات او الجمعيات او النوادى المذكورة فلا يعفى من الضرائب [1] .

(د) المستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات المملوكة للجمعيات الخيرية والاجتماعية المعدة لقبول جميع المرضى واللاجئين صرف النظر عن الدين او الجنس ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار [2] .

ويشترط للتمتع بالاعفاء ان تكون تلك الجمعيات مسجلة وفقاً للقانون ولا تتقاضى من المرضى او اللاجئين اية اجور الا اذا وافقت على ذلك وشاركت فى تحديد تلك الاجور الجهات الادارية التى يصدر بها قرار من الوزير المختص .

---

(١) استبدل البند ج بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ الجريدة الرسمية العدد ٢٧ فى ١٩٧١/٦/٨ .

(٢) مستبدلة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ المشار اليه .

(هـ) دور السفارات والمفوضيات والقنصليات المملوكة للدول الاجنبية والدور المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية وذلك بشرط المعاملة بالمثل [1] .

(و) العقارات التى لا يزيد صافى قيمتها الايجارية السنوية على ثمانية عشرة جنيهاً بشرط الا تزيد القيمة الايجارية لجملة العقارات التى يملكها الممول او من له حق الانتفاع بها على هذا المبلغ .

(ز) العقارات المخصصة لمنفعة الاراضى الزراعية المحيطة بها كآلات الرى المعدة لرى تلك الاراضى بدون أجر .

(ح) مبانى العزب المقامة فى الاراضى الزراعية والتى يسكنها مزارعو وعمال مالكى الارض بغير ارض والتى تشغلها حاصلاتهم ومواشيهم بشرط الا تجاوز اجرة المبنى الواحد ثمانية عشر جنيهاً فى السنة .

(ط) الاحواش والمبانى الواقعة فى منطقة الجبانات بشرط عدم استعمالها للسكن المستمر .

مادة (٢١) مكرر – لوزير المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية بعد اخذ وزير الخارجية اعفاء العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الاجنبية والمخصصة للاستعمال الشخصى من أداء الضريبة [2] .

---

(١) مستبدلة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ المشار اليه .

(٥) ملحوظة:

نصت المادة الثالثة من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ على الآتى :

يجوز بقرار من وزير الخزانة التجاوز عن تحصيل ما لم يؤد من الضرائب التى استحقت على الابنية والدور المفلاجة من تلك الضرائب بمقتضى هذا القانون قبل العمل بأحكامه .

(٥) ملحوظة : نصت المادة ٢ من القانون ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ على الآتى :

تعفى المستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات المملوكة للجمعيات الخيرية والاجتماعية المنصوص عليها فى البند (د) من المادة ٢١ من الضريبة المتأخرة عليها حتى تاريخ العمل بهذا القانون كما يكون لها حق استرداد ما سبق أدته منها ..

الباب السابع

رفع الضريبة

مادة (٢٢) ترفع الضريبة فى الاحوال الآتية :

(أ) اذا اصبح العقار معفى طبقاً للمادة السابقة .

(ب) اذا خلا العقار كله او جزء منه من السكن ومما يحتويه مدة ثلاثة اشهر متوالية على الاقل ولم ينتفع به بأى وجه من اوجه الانتفاع [١] .

(ج) اذا هدم العقار او تخرب كلياً أو جزئياً الى درجة حالت دون الانتفاع بالعقار كله أو جزء منه .

(د) اذا اصبحت الارض الفضاء المستغلة عن العقارات المبنية غير مستغلة او منتفع بها .

ويكون رفع الضريبة عن العقار او عن الجزء الذى ينطبق عليه احد البنود السابقة .

مادة (٢٣) ـ لا ترفع الضريبة فى الاحوال المنصوص عليها فى المادة السابقة الا بناء على طلب صاحب الشأن وذلك من تاريخ تقديم الطلب لغاية التاريخ التى تزول فيه الاسباب الموجبة للرفع .

ولا يقبل طلب الرفع الا اذا كان مصحوباً بقسيمة دالة على آداء آخر قسط مستحق عن الضريبة وقت تقديم الطلب .

ولا يترتب على طلب الرفع وقف أداء الاقساط المستحقة ما لم يمض على الطلب ستة اشهر دون الفصل فيه .

واستثناء مما تقدم ، ترفع الضريبة فى الاحوال المنصوص عليها فى البند ج من المادة (٢٢) بناء على طلب صاحب الشأن أو بناء على اخطار من موظف مسئول بعد التحقق من صحة ما جاء به أو بناء على معاينة لجنة الحصر أو لجنة التقدير وذلك كله دون مراعاة شرط السداد [٢] .

---

(١) البند (ب) من المادة ٢٢ مستبدلة بالقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠

(٢) الفقرة الاخيرة من المادة ٢٣ مضافة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

مادة (٢٤) ـ ترفع الضريبة بمقدار ما يدخل من العقار في المنفعة العامة اعتباراً من تاريخ الاستيلاء الفعلي بواسطة الجهة طالبة تنزع الملكية .

مادة (٢٤) مكرر ـ كل ممول يملك عقار لا يجاوز صافي قيمته الايجارية السنوية ثمانية عشر جنيهاً ويكون مالكاً في الوقت نفسه لعقار [١] أو جزء من عقار أو جزء من عقار أو أكثر من ذلك .. سواء في نفس المدينة أو البلدة أو في مدن أو بلاد أخرى في أنحاء الجمهورية ، ويكون صافي مجموع القيمة الايجارية السنوية لجملة ما يملكه يجاوز ثمانية عشر جنيهاً .. يجب ان يقدم الى المحصلين والصيارفة الموجودة بدائرتهم هذه العقارات اقراراً يحصل عليه منهم مجاناً يبين فيه مقدار ما يملكه في كل مدينة أو بلد صافي القيمة الايجارية السنوية لكل عقار والمجموع .

وتحدد بقرار من وزير المالية والاقتصاد المواعيد والاوضاع التي ينبغي مراعاتها واستيفاؤها لتقديم هذه الاقرارات .

مادة (٢٤) ثالثاً ـ اذا زالت عن أي عقار أسباب الاعفاء من الضريبة وجب على صاحب الشأن ان يقدم الى المديرية او المحافظة او المجلس البلدي بحسب الاحوال اخطاراً بذلك بكتاباً موصى عليه لعلم الوصول في خلال شهرين من تاريخ زوال سبب الاعفاء ربطه بالضريبة اعتباراً من السنة التالية التي زال فيها سبب الاعفاء عنه .

مادة (٢٤) رابعاً ـ كل ممول يتأخر عن تقديم الاقرار المنصوص عليه بالمادة (٢٤) مكرر والاخطار المنصوص عليه بالمادة (٢٤) مكرر ثالثاً ـ او يتضمن اقراره او اخطاره بيانات خاطئة ، يترتب عليها الاعفاء بدون وجه حق من الضرائب المستحقة على عقاراته يحرم من الانتفاع باحكام هذا القانون لمدة خمس سنوات وتفرض عليه بقرار من المدير او المحافظ التابع له القسم المالي الواقع في دائرته العقار او من مدير البلديات في البلاد التي تقوم المجالس البلدية فيها بالربط والتحصيل غرامة مساوية لضريبة العقار في سنة واحدة .

فاذا كان الاعفاء قد وقع فعلاً الزم الممول فوق ذلك برد جميع المبالغ التي تكون قد رفعت عنه بغير حق مهما كانت مدتها ، ويجوز التظلم من القرار القاضي بفرض الغرامة الى وزير المالية والاقتصاد او وزير الشئون البلدية والقروية كل فيما يخصه او من ينيبه كل منهما عنه

---

(١) المواد (٢٤ مكرراً ، ثالثاً ، رابعاً) اضيفت بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

ليفصل فيه نهائياً ـ في خلال تسعين يوماً من تاريخ اخطاره الغرامة ـ ولا يجوز الطعن في القرار امام اية جهة قضائية [1]

ويجوز اعفاء المول من الغرامة بقرار يصدر من الجهة المختصة بفرض الغرامة في حالة ما اذا قام المول من تلقاء نفسه ـ وقبل كشف عدم صحة البيانات المقدمة منه ـ بتقديم الاقرار او الاخطار وتصحيح البيانات المقدمة .

الباب الثامن

التحصيل

مادة (٢٥) ـ تؤدى الضريبة مقدماً على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من شهري يناير ويوليه من كل سنة .

ويكون أداؤها في مكاتب التحصيل الواقع في دائرتها العقار والتي يصدر بتعيينها قرار من وزير المالية والاقتصاد .

وتحصل الضريبة والغرامة المنصوص عليها في هذا القانون بطريق الحجز الاداري عند عدم ادائهما في المواعيد المقررة لمكاتب التحصيل المعينة لذلك [2] .

مادة (٢٦) ـ يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع اصحاب العقارات عن أداء الضريبة والغرامات المنصوص عليها في هذا القانون بقدر الاجر المستحق عليهم بعد اخطارهم موصى عليه بعلم الوصول وذلك بغير حاجة الى اجراءات قضائية أخرى وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم اليهم كايصال من المالك [3] .

وأداء الأجرة معجلاً من المستأجر لا يعفيه من تضامنه مع المالك في أداء الضريبة المطلوبة فيما زاد على أجرة ثلاثة أشهر ويشرط أن يكون الأداء بموجب مخالصة ثابتة التاريخ قبل موعد استحقاق الضريبة المطلوبة .

---

(١) مانع التقاضي الوارد بالفقرة الثانية من المادة ٢٤ رابعاً الغي بالقانون رقم ١١ لسنة ١٩٧٢ ـ الجريدة الرسمية العدد ٢٣ في ١٩٧٢/٦/٨ .

(٢ ، ٣) الفقرة الثالثة من المادة (٢٥) والاولى من المادة (٢٦) مستبدلتان بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه

ويعتبر صاحب الارض متضامناً مع صاحب المباني في أداء الضريبة المستحقة

مادة (٢٧) ـ للحكومة والمجالس البلدية التي لها حق ربط وتحصيل الضريبة حق الامتياز على الايجار والايراد والمنقولات الخاصة بالعقارات المبنية والأراضي الفضاء المستقلة المستحقة عليها الضريبة وعلى المباني والاراضي المقامة عليها او الملحقة بها سواء كانت هذه الاراضي ملكاً لأصحاب المباني أو لغيرهم [١] .

الباب التاسع

أحكام وقتية وختامية

مادة (٢٨) ـ يستمر العمل بالضريبة المربوطة وقت صدور هذا القانون وما يربط منها بعد ذلك وفقاً للتقدير السنوى فى حدود أحكام هذا القانون الى نهاية سنة ١٩٥٩ [٢] .

مادة (٢٩) ـ يلغى الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ المشار اليه كما يلغى كل ما يتعارض مع أحكام هذا القانون .

مادة (٣٠) ـ على وزيرى المالية والاقتصاد والداخلية تنفيذاً هذا القانون ولوزير المالية والاقتصاد اصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه ويعمل به ابتداء من اول يناير سنة ١٩٥٤ .

صدر بقصر الجمهورية فى ٣٠ جمادى الأولى سنة ١٣٧٣ (فبراير سنة ١٩٥٤) .

(١ ، ٢) مستبدلتان بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المشار اليه .

الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

عن بيان المدن والبنادر المربوطة بالعوائد [١]

اسم المديرية	اسم البندر
القاهرة	القاهرة
الاسكندرية	الاسكندرية
بورسعيد	بورسعيد – بور فؤاد
الإسماعيلية	الإسماعيلية – القنطرة غرب [٢]
السويس	السويس
دمياط	دمياط – كفر سعد [٣]
القليوبية	بنها – شبين القناطر – طوخ الملق – قليوب – القناطر الخيرية – شبلنجة – شبرا الخيمة – بهتيم – الأميرية – دمنهور شبرا – مسطرد – قها – سنديون – الخانكة [٤]
الشرقية	الزقازيق – بلبيس – فاقوس – ههيا – أبو كبير – كفر صقر – أبو حماد – القنايات – الابراهيمية – مشتول السوق [٥]
الغربية	طنطا – المحلة الكبرى – سمنود – زفتى – كفر الزيات – شربين – طلخا – محلة مرحوم – رأس الخليج – بلقاس – صان الحجر – بسيون – محلة زيادة – قطور [٦]
كفر الشيخ	دسوق – كفر الشيخ – فوه – مطوبس – بيلا – بلطيم
البحيرة	دمنهور – رشيد – المحمودية – كفر الدوار – ابو قير – إدكو [٧] – كوم حمادة – الدلنجات – شبرا خيت – التجيلة – إتاى البارود – أبو حمص – حوش عيسى [٨]

(١) أصدرت وزارة الخزانة القرار رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥ بحذف بعض القرى من الجدول ويمكن الرجوع اليه ضمن ملاحق الكتاب

(٢) مدينة القنطرة غرب مضافة الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٣٤ لسنة ١٩٦٦

(٣) مدينة كفر سعد مضافة الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٢٥٢ لسنة ١٩٧٠

(٤) بندر الخانكة مضاف الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٣

(٥) مدن القنايات والابراهيمية ومشتول السوق مضافة بقرار محافظ الشرقية رقم ١٦٢ لسنة ١٩٨٠ – الوقائع المصرية–العدد ١٠١ فى ١٩٨٠/٦/٢٩

(٦) بندر قطور مضاف الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٢٨ لسنة ١٩٦٤

(٧) مدينة إدكو حذفت من الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥ ثم أعيدت بقرار رقم ١٢١ لسنة ١٩٦٦

(٨) بندر حوش عيسى مضاف الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٥٥ لسنة ١٩٦٣

اسم المديرية	اسم البندر
الدقهلية	المنصورة – ميت غمر – المنزلة – فارسكور – السنبلاوين – المطرية – أجا – دكرنس – كوم النور – منية سمنود – أتميد الزرقا – صهرجت الكبرى – أوليلة – عزبة البرج – بشلا .
المنوفية	شبين الكوم – منوف – الباجور – منشاة صبرى – تلا – أشمون – البنتانون – بركة السبع وبيا الكوم – سبك الضحاك – شنوان – الشهداء – ميت بره .
الجيزة	الجيزة – حلوان – البدرشين –العياط – الطالبية – الكوم الاخضر – نزلة السمان – كفر نصار – كفر طهرمس – طرة الاسمنت – المعصرة – المعصرة المحطة – أوسيم – مزغونة – غمازة الكبرى – الصيف – مدينة العوامدية[1]
الفيوم	الفيوم – سنورس – أبشواى – المنيا – العدوة – طبار – العجمين – أطسا – طامية .
بني سويف	بني سويف – ببا – الواسطى – بوش – أشمنت – بليفيا – الشنطور – التويرة – أهناسيا المدينة .
المنيا	المنيا – الفشن – بني مزار – مغاغة – سمالوط – معصرة سمالوط – الفكرية – البرجاية – شنرى – الفندة – ونزلاج النصارى – بنى صالح – تلت والقليعة – صفانية أقفهس – دمشتر – بني عبيد – جريس – منشأة مطاى .
اسيوط	أسيوط – أبو تيج – منفلوط – ملوى – ديروط المحطة – النخيلة – صنبور – البدارى – أبنوب – مير – ديروط الشريف – القوصية – دير مواس – الساحل – تندة الروضة – بنى محمديات[2] – الدوير[3]

(١) مدينة العوامدية مضافة الى الجدول بقرار من وزير الخزانة رقم ٦٦ لسنة ١٩٦٧ بعد أن صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ١٠٢٨ لسنة ١٩٦٦ بتحويل قرية العوامدية الى مدينة وإلغاء قرية منا الامير وضمها الى نطاقها ليصبحا مدينة واحدة بإسم مدينة العوامدية .

٢ – بندر بنى محمديات مضاف الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٢ لسنة ١٩٦٤ .

(٣) بندر الدوير مضاف الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٦١ لسنة ١٩٦٤

اسم المديرية	اسم البندر
سوهاج	سوهاج – جرجا – طهطا – البلينا – أخميم – طما – المنشأة – المدمر – المراغة – أم دومة – شندويل – أولاد حمزة – بلصفورة – مشطا – برديس طوق شرق [1]
قنا	قنا – الاقصر – أسنا – قوص – نجع حمادى – فرشوط – نقادة – دشنا – بهجورة – وابورات أرمنت – قفط [2]
أسوان	أسوان – كوم أمبو – إدفو – دراو [3]
مطروح	مدينة مرسى مطروح [4]
البحر الاحمر	رأس غارب – الغردقة – القصير [5]

(١) مدينة أولاد طوق شرق مضافة الى الجدول بقرار وزير الخزانة رقم ٤٤ لسنة ١٩٦٨ .

(٢) بندر قفط مضاف الى الجدول بقرار وزير المالية والاقتصاد رقم ١٢٨ لسنة ١٩٥٤ .

(٣) مدينة دراو مضافة بقرار محافظ أسوان رقم ١٣٣ لسنة ١٩٨١ – الوقائع المصرية العدد ٩٤ فى ١٩٨٢/٤/٢٢

(٤) نصت المادة الاولى من قرار محافظ مطروح رقم ٤٩١ لسنة ١٩٧٧ على الآتى :

تحذف مدينة مرسى مطروح من الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية خلال المدة من ١٩٧٠/١/١ حتى ١٩٧٧/١٢/٣١ – على أن يتم ربط الضريبة عليها إعتباراً من ١٩٧٨/١/١

(٥) مدن رأس غارب والغردقة والقصير مضافة بقرار محافظ البحر الاحمر رقم ١٧ لسنة ١٩٨٢ – الوقائع المصرية العدد ٤١ فى ١٩٨٢/٢/١٦

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة
بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١
بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية
وخفض الإيجارات بمقدار الإعفاءات [١]

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الإطلاع على المادة ٥٣ من الدستور المؤقت :

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له :

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة ؛

قرر القانون الآتى

مادة ١ — تعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الإضافية الأخرى بها المساكن التى لا يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات .

كما تعفى من أداء الضريبة وحدها المساكن التى يزيد متوسط الإيجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات .

وعلى المالك فى كلتا الحالتين أن يخفض قيمة الإيجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الإعفاء .

ويسرى الإعفاء والخفض المنصوص عليهما فى الفقرات السابقة بالنسبة الى المبانى المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن وذلك فى الحدود سالفة الذكر .

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٥٤ فى ٥/١١/١٩٦١ .

مادة ٢ - فى حساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية يزاد عدد حجراتها حجرة واحدة اذا اشتملت تلك الوحدة عى صالة او اكثر .

مادة ٣ - تسرى أسعار الضريبة المبينة فى البنود ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٥ من المادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على المبانى وأجزائها وملحقاتها المنشأة أصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن .

أما المبانى وأجزاؤها وملحقاتها أصلا لأغراض خلاف السكن فيسرى عليها السعر المبين فى البند (١) من المادة المذكورة .

مادة ٤ - على مالك المبنى عند تغيير استعماله من أغراض غير سكنية الى أغراض سكنية أن يخطر الجهة المختصة بربط الضريبة عن هذا التغيير قبل نهاية شهر ديسمبر من السنة التى تم التغيير خلالها .

ويعدل سعر الضريبة للمبنى طبقا للغرض الجديد اعتبارا من أول شهر يناير التالى لتاريخ استعمال المبنى لأغراض السكن .

ويلزم مالك المبنى الذى لم يقم بالإخطار فى الميعاد المحدد أو قدمه متضمنا بيانات غير صحيحة بغرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة .

مادة ٥ - تشكل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الأموال المقررة يكون لها تفسير أحكام هذا القانون وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما وتنشر فى الجريدة الرسمية .

مادة ٦ - ينشر هذا القرار بقانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٢ .

صدر برياسة الجمهورية فى ٢٣ جمادى الأول سنة ١٣٨١ (٢ نوفمبر سنة ١٩٦١) .

جمال عبد الناصر

المذكرة الإيضاحية
للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

بتاريخ ٢٥ يولية سنة ١٩٦١ صدر القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية وبمقتضاه حدد سعر الضريبة على أساس متوسط القيمة الايجارية للحجرة بالوحدة السكنية . وقد تدرج هذا السعر حسب ذلك المتوسط ، فروعى فيه تصاعد سعر الضريبة بتصاعد متوسط ايجار الغرفة .

ولقد كان الهدف من إصدار ذلك القانون الحد من إقامة المساكن الفاخرة وتشجيع إنشاء المساكن الاقتصادية والمتوسطة حتى توافر لأصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة المساكن ذات الايجار المناسب الذى لا يرهقهم .

ومسايرة لسياسة الحكومة الاشتراكية ورغبة فى تخفيف أعباء المعيشة عن أصحاب الدخول المحدودة والمتوسطة رأت الوزارة أن تتبع الخطوة الأولى بخطوة أخرى فأعدت مشروع القانون المعروض الذى قضت المادة الأولى منه باعفاء المساكن التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات من الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الاضافية الاخرى واعفاء المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها عن ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات من الضريبة على العقارات المبنية فقط .

وليس المقصود من هذا الاعفاء التخفيف عن كاهل الملاك وانما القصد منه التخفيف عن كاهل المستأجرين ولذلك نص المشروع على خفض قيمة الايجار للساكن بما يعادل ما خص الوحدة السكنية من الاعفاء ، وبذلك تكون الدولة قد نزلت عن الضريبة المستحقة لها لصالح المستأجر الفقير والمتوسط .

ويستفيد كذلك من هذا الاعفاء صغار المستأجرين لمبان يستعملونها فى أغراض غير سكنية وبذات الحدود المذكورة .

وقد انتهزت الوزارة فرصة اعداد هذا المشروع فضمنته بعض أحكام رأتها كفيلة بحسن تطبيق القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه نصا وروحا . فقضى المشروع بأن التصاعد

فى سعر الضريبة انما يتناول المبانى المنشأة اصلا لتكون سكنا ولو استعملت لغير السكن . اما ما عداها من المبانى التى أنشئت اصلا لاغراض السكن فيبقى سعر الضريبة عليها ثابتا بمقدار ١٠ ٪ من القيمة الايجارية .

كما قضى المشروع بان يراعى عند حساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية والذى على اساسه تحسب الضريبة والاعفاء ، بان يزاد عدد حجرات الوحدة حجرة واحدة اذا اشتملت على صالة او اكثر .

ونظرا لاختلاف السعر باختلاف الغرض الذى أنشئ له المبنى اصلا فقد ألزم المشروع المالك عند تغيير استعمال المبنى من غرض غير سكنى الى غرض سكنى أن يخطر الجهة المختصة عن هذا التغيير وإلا وقعت عليه غرامة تعادل مثل الضريبة التى تقرر على المبنى عن سنة كاملة باعتباره مخصصا للسكنى .

ولما كانت الوحدات السكنية غير متماثلة مما قد يستتبع بعض الصعوبات عند تنفيذ أحكام هذا القانون فقد نص فى المشروع على تشكيل لجنة عليا برئاسة نائب رئيس الجمهورية ووزير الخزانة وعضوية كل من وكيل وزارة الخزانة المختص ومستشار الدولة لوزارة الخزانة ومدير عام مصلحة الاموال المقررة تختص بتفسير أحكام القانون وتعتبر قراراتها فى هذا الشأن تفسيرا تشريعيا ملزما . وبذلك يكفل المشروع وحدة الجهة المختصة بتفسير أحكام القانون بما لا يعرضه لاختلاف الآراء باختلاف الجهات .

ونتشرف بعرض المشروع المذكور على السيد رئيس الجمهورية مفرغا فى الصيغة التى أقرها مجلس الدولة رجاء الموافقة عليه واصداره :

نائب رئيس الجمهورية

قانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦

بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض اعقارات المبنية (*)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ — اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٦ وحتى تاريخ العمل بالتقدير العام المنصوص عليه فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمة الايجارية الواردتفي دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن بنسبة ٢٠٪ .

ويعاد حساب القيمة القيمة الايجارية وفقاً لما يسفر عنه التقدير العام الجديد ، وتسوى الضرائب المستحقة على أساس هذا التقدير وذلك إعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦ .

مادة ٢ — لا يترتب على التخفيض المشار إليه فى المادة السابقة زيادة الاجرة التى يؤديها المستأجر للمالك .

مادة ٣ — ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها ؛

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٨ من ربيع الآخر سنة ١٣٨٦ (١٥ أغسطس سنة ١٩٦٦)

(*) الجريدة الرسمية فى ١٩ أغسطس سنة ١٩٦٦ — العدد ١٨٥

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة
بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨

بتحصيل ضريبة العقارات المنية المفروضة بالقانونرقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

إستثناء من أحكام القانونرقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات (*)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على الدستور ؛

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الاموال المنقولة وعلى الارباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل ، والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبينة والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبينة وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات له

وعلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد ايجار الاماكن والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة لايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية ؛

وعلى القانون رقم ١٥ لسنة ١٩٦٧ بتفويض رئيس الجمهورية فى إصدار قرارات لها قوة القانون ؛

وعلى ما إرتآه مجلس الدولة ؛

(*) الجريدة الرسمية فى ٣ أكتوبر سنة ١٩٦٨ – العدد ٤٠ .

قرر القانون الآتي

مادة ١ - إستثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه تحصل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقكم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على المباني المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن وكذلك الوحدة المنشأة لتكون سكناً والمستعملة لاغراض خلاف السكن والتي لا يجاوز متوسط الايجار الشهري للحجرة بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة في أي وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية .

وتحسب هذه الضريبة طبقاً لاحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أساس القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار إليه .

مادة ٢ - يقع عبء الضريبة المنصوص عليها في المادة السابقة على شاغلي هذه العقارات ملاكاً كانوا أو مستأجرين ، وعليهم أن يؤدوها لملاك - العقارات المذكورة مع الايجار المستحق عليهم . وعلى هؤلاء الملاك أداءها الى الجهة الادارية الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة حسب الاوضاع وفي المواعيد المحددة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه .

مادة ٣ - على كل مالك لأي مبنى أو وحدة من المباني أو الوحدات المشار إليها بالمادة (١) أن يتقدم الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل الضريبة بإقرار كتابي في خلال شهر من تاريخ نشر هذا القانون أو من تاريخ شغل هذه المباني أو الوحدات أو تعديل إستعمالها لاغراض النشاط الخاضع لضريبة الارباح التجارية والصناعية أو ضريبة المهن غير التجارية وذلك وفقاً للنموذج الذي يصدر به قرار من وزير الخزانة .

فإذا إمتنع المالك عن تقديم الاقرار المشار إليه أو ضمنه بيانات خاطئة أو أغفل ذكر بيانات يترتب عليها الاعفاء من هذه الضريبة بدون وجه حق يلزم بأداء غرامة مالية تعادل مثل الضريبة مع أداء الضريبة المستحقة .

مادة ٤ – تسرى أحكام القانونين رقمي ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليهما فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون .

مادة ٥ – ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به إعتباراً من أول يولية سنة ١٩٦٨ .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣٠ جمادى الآخرة سنة ١٣٨٨ (٢٢ سبتمبر سنة ١٩٦٨).

قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة
بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩
بوضع إستثناء من حكم المادة ٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية [1]

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

بعد الاطلاع على المادة ١١٩ من الدستور ؛

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية ؛ والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية ؛

وعلى ما إرتآه مجلس الدولة ؛

قرر القانون الآتى

مادة ١ — إستثناء من حكم المادة ٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية المشار إليه — يستمر العمل بالتقدير الام الاخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية عام (١٩٦٠ — ١٩٦٩) وذلك لمدة سنتين إعتباراً من أخر ديسمبرسنة ١٩٦٩ .

مادة ٢ — ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية ، وتكون له قوة القانون ولوزير الخزانة إصدار القرارت اللازمة لتنفيذه .

صدر برياسة الجمهورية فى ١٦ شوال سنة ١٣٨٨ (٤ يناير سنة ١٩٦٩)

---

(١) الجريدة الرسمية فى ٦ يناير سنة ١٩٦٩ — العدد الثانى .

المذكرة الايضاحية
لمشروع قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة
بالقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

تنص المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية على إعادة حصر العقارات الخاضعة لاحكام هذا القانون حصراً عاماً كل عشر سنوات ، وتنص المادة الخامسة من هذا القانون على أن يجرى الحصر العام خلال السنتين الاخيرتين لكل فترة

ومن مقتضى ذلك أن ينتهى العمل بالتقدير العام الاخير للعقارات المبنية فى آخر ديسمبر سنة ١٩٦٩ .

إلا أن هناك عديداً من الاعتبارات تدعو الى إستمرار العمل بالتقدير العام الحالى وإرجاء إجراء حصر وتقدير عام جديد للعقارات المبنية يمكن إجمالها فيما يلى :

١ - ليس من اليسير على الاجهزة المنوط بها إجراء الحصر والتقدير العام بإمكانياتها الحالية إنجاز هذا العمل - خاصة أنها مشغولة حالياً فى تنفيذ مشروع الحصر العام للاطيان الزراعية وتوزيع التكاليف المشتركة والموروثة فضلاً عن ضخامة التكاليف اللازمة لتنفيذ عملية الحصر والتقدير التى تبلغ حوالى ٤٠٠٠٠٠ ألف جنيه - وذلك لا يتناسب مع أى زيادة متوقعة فى الضريبة .

٢ - التقدير العام الحالى يحقق إستقرار الاوضاع والعلاقة بين المالك والمستأجر وهو هدف تسعى الدولة لتحقيقه بإصدار التشريعات المتلاحقة في حين أن التقدير العام قد يؤدى إلى خفض الضريبة أو زيادتها مما قد يعكس أثراً سيئاً على العلاقة بين المالك والمستأجر .

٣ - نص القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على ضرورة حصر وتقدير العقارات المستجدة سنوياً وهذا الحصر السنوى يغنى عن إجراء حصر عام .

٤ – العقارات المبنية خلال الفترة من أول يناير سنة ١٩٤٤ حتى ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ ، والتي صدرت بشأنها عدة قوانين بتخفيض الايجارات مما أثر على قيمتها الايجارية بالدفاتر قد صدر بشأنها القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتعديل القيمة الايجارية لها بدفاتر الحصر والتقدير وبذلك فقد حقق الاستقرار الفعلي للتقديرات المثبتة بالدفاتر للقيمة الايجارية للعقارات المشار إليها حيث خفضها بمقدار ٢٠٪ .

٥ – العقارات المبنية بعد ٥ نوفمبر سنة ١٩٦١ والتي تخضع لاحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ تحسب قيمتها الايجارية طبقاً لاحكام هذا القانون تباعاً ، والتزام لجان تحديد الايجارات بتقديرها يغني عن إجراء حصر عام جديد .

ونظراً للظروف التي تمر بها البلاد حالياً وللاعتبارات المتقدمة فإن وزارة الخزانة تقترح إستمرار العمل بالتقدير العام الاخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية لمدة سنتين إعتباراً من تاريخ إنتهاء العمل بالتقدير المذكور .

وتحقيقاً من حكم المادة ٣ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية المشار إليه – يستمر العمل بالتقدير العام الاخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية عام (١٩٦٠ – ١٩٦٩ م) وذلك لمدة سنتين إعتباراً من آخر ديسمبر سنة ١٩٦٩ .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المذكور مفرغاً في الصيغة التي أقرها مجلس الدولة ، رجاء الموافقة عليه وإصداره .

وزير الخزانة

قانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩

بتقرير بعض التيسيرات لمولى الضريبة على العقارات المبنية وضع إستثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية (١)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ – إستثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية تقسط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الامن القومي وأجهزة الخفراء المستحقة عن سنة ١٩٦٨ والسنوات السابقة عليها والتي تأخر أداؤها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من يناير سنة ١٩٧٠ ويؤدى كل قسط من الضريبة السنوية وفقاً للقواعد وبالاوضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة .

مادة ٢ – يوقف تطبيق أحكام القانون رقم ٤٦ سنة ١٩٦٨ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ إستثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات على ممولى محافظات بورسعيد ، الاسماعيلية ، والسويس من تاريخ العمل به وحتى تاريخ إزالة آثار العدوان وعودة الظروف الطبيعية الى حالتها بالمحافظات المذكورة ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور .

مادة ٣ – ينشر هذا القانون بالجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه ..

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية في جمادى الآخر سنة ١٣٧٩ (٧ أغسطس سنة ١٩٦٩)

---

(١) الجريدة الرسمية في ١٨ أغسطس سنة ١٩٦٩ – العدد ٣٣ مكرر « تابع »

المذكرة الايضاحية
لمشروع القانون رقم ٦٢ لسنة ١٩٦٩

لما كانت سياسة الدولة تتجه حالياً الى التيسير على ممولى الضرائب . لقد رئى إمتداد هذه السياسة الى ممولى الضريبة على العقرات المبنية حتى يتمكنوا من سداد الضرائب المستحقة عليهم بما يتفق وقدراتهم المتاحة ولذا أعدت وزارة الخزانة مشروع القانون المرافق متضمناً التيسيرات الاتية :

(أولاً) تقرير تيسير عام لجميع ممولى الضريبة الذين عجزوا فى السنوات الاخيرة عن سداد كامل المستحق عليهم من ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الامن القومى وأجرة الخفراء المستحقة عن سنة ١٩٦٨ والسنوات السابقة عليها والتى تأخر أداؤها كلها أو بعضها بادائها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من يناير ١٩٧٠ على أن يؤدى كل قسط منها مع الضريبة السنوية بنفس القواعد والضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة (م ١ من المشروع) ، وتهدف الوزارة من هذا المشروع الى حث المولين على السداد وذلك بتنظيم تحصيل المتأخر من هذه الانواع على أقساط مما سيعود أثره لصالح الخزانة العامة .

(ثانياً) تقرير تيسير خاص بطائفة ممولى محافظات بورسعيد والإسماعلية والسويس الذين حالت – ظروف العدوان الإسرائيلى وتطبيق نظام التهجير الإجبارى عليهم وخلو الغالبية العظمى من العقارات الواقعة بهذه المحافظات من شاغليها – من تطبيق أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ الذى يقضى بتحصيل ضريبة العقارات المبنية على امبانى والوحدات المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكن وكذلك الوحدات المنشأة لتكون سكناً والمستعملة لأغراض خلاف السكن والتى لا يجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة للوحدة السكنية بها خمسة جنيهات متى كانت مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضع للضريبة على الأرباح التجارية والصناعية وضريبة أرباح المهن التجارية إستثناءً من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وما تطلبه القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ من تقديم إقرارات من هؤلاء المولين عن حقيقة الوحدات الخاضعة لأحكامه ، لهذا تضمن المشروع المرافق فى المادة ٢ منه وقف تطبيق أحكام القانون

رقم ٤٦ لسنة ١٩٨٦ على محولى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس من تاريخ العمل به وحتى تاريخ إزالة آثار العدوان وعودة الظروف الطبيعية الى حالتها بالمحافظات المذكورة ويصدر قرار من وزير الخزانة بتحديد التاريخ المذكور

ونظراً لما قد يتطلبه العمل من إصدار قرارات تنفيذية لهذا تضمن المشروع فى المادة ٣ منه أن يعمل به من تاريخ نشره وأناط الوزير الخزانة سلطة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرافق مفرغاً فى الصيغة القانونية التى أقرها مجلس الدولة رجاء التكرم بإتخاذ الإجراءات اللازمة لإستصداره .

وزارة الخزانة

قانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠

بإستمرار العمل بالتقدير العام الاخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية عام (١٩٦٠ - ١٩٧١) حتى نهاية السنتين التاليتين لإزالة آثار العدوان وذلك إستثناء من حكم المادتين ٣ و ١١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية (*)

باسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الأمة القانون الآتي نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ - إستثناء من حكم المادتين ٣ و ١١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، يستمر حتى نهاية السنتين التاليتين لإزالة آثار العدوان ، بالتقدير العام الأخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية عام ١٩٦٠ - ١٩٧١ .

مادة ٢ - ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ولوزير الخزانة اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٤ ربيع الآخر سنة ١٣٩٠ (٣٠ يونيو سنة ١٩٧٠) .

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٤٢ لسنة ١٩٧٠

تقضى المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية بأن تحصر العقارات الخاضعة للضريبة حصراً عاماً كل عشر سنوات . كما تنص المادة الخامسة من هذا القانون علي أن يجرى الحصر العام خلال السنتين الأخيرتين لكل فترة وتقضى المادة ١١ من القانون نفسه على أن تقدر القيمة الايجارية السنوية للعقارات المبنية تقديراً عاماً كل عشر سنوات ويعاد التقدير خلال السنتين الأخيرتين كل فترة .

وصدر القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه - ويتضمن فى المادة الاولي منه بأن يستمر العمل بالتقدير العام الاخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية عام ١٩٦٠ - ١٩٦٩ وذلك لمدة سنتين اعتباراً من آخر ديسمبر عام ١٩٦٩ .

ومن مقتضى ذلك أن ينتهى العمل بالتقدير العام الأخير للعقارات المبنية فى آخر ديسمبر سنة ١٩٧١ وأن يجرى الحصر العام الجديد خلال سنة ١٩٧٩ .

وحيث قد إستجدت إعتبارات تدعو الى إرجاء الحصر العام المذكور خلال هذه الفترة نظراً للظروف الاستثنائية التى تمر بها البلاد الآن مما يتعذر معه إجراء تقدير عام للمبانى خصوصاً وأنه سيترتب على إجراء الحصر العام تحمل الدولة لتكاليف مالية ضخمة كما أنه لن يترتب على تأجيل هذا الحصر أية أضرار تعود على الدولة أو المواطنين بعد ما إستقرت العلاقة التأجيرية بين الملاك والسكان وصدر القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بن المؤجرين والمستأجرين - متضمناً فى المادة التاسعة منه جواز قيام لجنة التقدير لتقدير العقارات المستجدة من تلقاء نفسها أو بناء علي إخطار من الجهة المختصة بحصر العقارات المبنية مما يمكن معه وضع النظام يكفل لمتابعة حصر العقارات المستجدة حالياً .

لكل هذه الاسباب أعدت وزارة الخزانة مشروع القانون المعروض متضمناً فى المادة الاولى منه انه إستثناءاً من حكم المادتين ٣ ، ١١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه -

يستمر العمل بالتقدير العام الاخير للقيمة الايجارية للعقارات المبنية عام ١٩٦٠ - ١٩٧١ وأناطت تحديد مواعيد الحصر والتقدير العام مستقبلاً الى قرار من رئيس الجمهورية .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرافق متفرغاً فى الصيغة القانونية التى أقرها مجلس الدولة - رجاء التكرم بإتخاذ القرارات اللازمة لإستصداره .

وزير الخزانة

قانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١

فى شأن إعادة حساب القيمة الإيجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية (*)

بإسم الأمة

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الامة القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ – يعاد حساب القيمة الإيجارية للعقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد علىالقيمة الايجارية مخفضة طبقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن او كانت تزيد على القيمة الإيجارية محددة طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الأماكن وذلك وفقاً للقواعد وطبقاً للإجراءات التى يصدر بها قرار من وزير الخزانة .

مادة ٢ – ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من تاريخ نشره ، وعلى وزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٧ جمادى الأول ١٣٩١ (٣٠ يونيو ١٩٧١) .

(*) الجريدة الرسمية فى ٨ يوليو سنة ١٩٧١ – العدد ٢٧ .

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١

تقضى أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية بأن يتم إجراء الحصر والتقدير العام لجميع العقارات المبنية كل عشر سنوات وتقيد القيمة الايجارية التى تحدد على أساسها الضريبة على العقارات المبنية بالدفاتر ولا يجوز تعديلها الا بعد إجراء حصر وتقدير عام جديد لهذه العقارات المبنية . وقد تم آخر حصر وتقدير عام للعقارات المبنية سنة ١٩٦٠ .

وقد صدرت قوانين بشأن تخفيض إيجار الاماكن كان آخرها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٥٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن وترتب عليه خفض إيجار العقارات المبنية مما ترتب عليه أن أصبح هذا الإيجار لا يتفق مع القيمة الايجارية المثبتة فى الدفاتر وكذلك فقد صدر القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الاماكن وترتب عليه تشكيل لجان لتحديد هذا الإيجار فقامت بتحديده طبقاً لقواعد تختلف فى بعض الأحيان عن القواعد السابق تطبيقها عند ربط الضريبة وذلك فترة الإنتقال اللاحقة لصدور القانون وقبل تشكيل اللجان المذكورة وقيامها بعملها .

ونظراً لأنه سبق أن صدر القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ قاضياً بأن تخفض بنسبة ٢٠٪ القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية التى خفضت إيجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ المشار اليه الا أن القانون المذكور لم يعالج جميع الحالات التى إختلفت فيها إيجارات العقارات المحددة بين المالك والمستأجر عن القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير .

وقد كان ما تضمنه القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ المشار اليه ليس إلا إصلاح وقتى لحين إجراء التقدير العام الجديد الذي كان مزمعاً العمل به سنة ١٩٧٠ وقد تأجل الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٩ تنتهيان فى ديسمبر سنة ١٩٧١ .

كما أعدت وزارة الخزانة مشروع قانون لتأجيل الحصر والتقدير العام الجديد للعقارات المبنية لفترة ما بعد إزالة آثار العدوان . لما ترتب عليه أن أصبحت الحاجة ملحة الى معالجة

الخلاف الوارد بين الإيجار الذي يحصل عليه المالك فعلاً وما يثبت بدفاتر الضريبة .

ولما كانت مقتضيات العدالة أن يتم تحديد الضرائب العقارية بما يتفق مع الإيراد الفعلي للعقار ، وقد أوصت اللجنة الوزارية لشئون الإقتصاد عند عرض مشروع قانون إرجاء الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية عليها – أن تقوم وزارة الخزانة بدراسة موضوع ربط العوائد على العقارات التي خفضت قيمتها الإيجارية .

لهذا أعدت الوزارة مشروع القانون المرافق متضمناً فى المادة ١ منه أن يعاد حساب القيمة الإيجارية العقارات المبنية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير متى كانت تزيد عن القيمة الايجارية محددة طبقاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ المشار اليه وذلك وفقاً للقواعد وطبقاً للإجراءات التى يصدر بها قرار من وزير الخزانة كما تضمنت المادة ٢ منه أن ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره ولوزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرافق مفرغاً فى الصيغة القانونية التى أقرها مجلس الدولة – رجاء التكرم بإتخاذ القرارات اللازمة لإستصداره .

وزير الخزانة

قانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٨٠

بتقرير بعض التيسيرات على ممولى الضريبة على العقارات المبنية (١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ – إستثناء من حكم المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية يجوز لمدير عام مصلحة الضرائب العقارية تقسيط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الامن القومى وضريبة الجهاد وأجرة الخفراء المستحقة عن سنة ١٩٧٨ والسنوات السابقة عليها والتى تأخر أداؤها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من يناير سنة ١٩٧٩ ويؤدى كل قسط من الضريبة السنوية وفقاً للقواعد وبالاوضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة .

مادة ٢ – ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره ، وعلى وزير الخزانة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٣٠ ربيع الثاني سنة ١٤٠٠ (١٧ مارس سنة ١٩٨٠)

أنور السادات

---

(١) الجريدة الرسمية – العدد ١١ مكرراً فى ١٧/٣/١٩٨٠

تقرير لجنة الخطة والموازنة

عن مشروع القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٨٠

وردت الى المجلس بتاريخ ١٩٨٠/١/١٦ مشروع قانون بتقرير بعض التيسيرات على ممولى الضريبة على العقارات المبنية ، وقد أحاله المجلس الى اللجنة بجلسته المعقودة بتاريخ ١٦ من يناير سنة ١٩٨٠ لبحثه ودراسته وتقديم تقريرها عنه .

وقد إجتمعت اللجنة بتاريخ ١٩٨٠/٢/٢ وحضر الاجتماع السيد عبد الخالق عبد السلام مندوباً عن الحكومة .

وبعد أن إطلعت اللجنة على مشروع القانون المعروض ومذكرته الايضاحية ، وإطلعت على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له ، وعلى القانون رقم ٢٧٧ لسنة١٩٥٦ بفرض ضريبة رضافية للدفاع ، وعلى القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لاغراض الامن القومى ، وعلى القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ بفرض ضريبة على أملاك العقارات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة الواحدة على ثلاثة جنيهات فى المبانى والمنشأة زو المشغولة لاول مرة بعد نوفمبر سنة ١٩٦١ ، وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى ، وإستمعت الى مناقشات السادة الاعضاء والى الايضاحات التى زيداها السيد مندوب الحكومة تعرض تقريرها عنه فيما يلى :

تنص المادة ٢٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له « تؤدى الضريبة مقدماً على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوم الاول من شهرى يناير ويونية من كل سنة ويكون أداؤها فى مكاتب التحصيل الواقع فى دائرتها العقار والتى يصدر بتعيينها قرار من وزير المالية والاقتصاد .

ويجوز تحصيل الضريبة بطريق الحجز الادارى عند عدم أدائها فى المواعيد المقررة لمكاتب التحصيل المعينة لذلك .

ولما كانت سياسة الدولة تتجه حالياً الى التيسير على ممولى الضرائب فقد رؤى أن يشمل هذا التيسير ممولى الضرائب على العقارات المبنية حتى يتمكنوا من سداد الضرائب المستحقة عليهم بما يتفق وقدراتهم المتاحة

ولذلك اعدت وزارة المالية مشروع القانون المعروض متضمناً فى المادة الاولى منه إستثناء من حكم المادة ٢٥ السابق الاشارة إليها ، يقضى بتخويل مدير عام مصلحة الضرائب الحق فى تقسيط ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الامن القومى وضريبة الجهاد وأجرة الخفراء المستحقة عن سنة ١٩٧٨ والسنوات السابقة عليها والتى تأخر أداؤها كلها أو بعضها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من شهر يناير سنة ١٩٧٩ على أن يؤدى كل قسط منها مع الضريبة السنوية بنفس القواعد والاوضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة .

ونظراً لما قد يتطلبه العمل ن رصدار قرارات لازمة لتنفيذ المشروع بقانون نص فى المـادة الثانيـة منه على تخـويل وزيــر الماليـة الحـق فى إصدار هذه القرارات .

وتنص المادة الثالثة على العمل به من تاريخ نشره .

واللجنة إذ توافق على مشروع القانون المعروض تقديراً منها للاعتبارات التى أعد من أجلها ، ترجو المجلس الموقر الموافقة على مشروع القانون بالصيغة المرافقة .

رئيس اللجنة

محمد إبراهيم دكرورى

المذكرة الايضاحية

لمشروع القانون رقم ٧٩ لسنة ١٩٨٠

لما كانت سياسة الدولة تتجه حالياً الى التيسير على ممولى الضرائب فقد رؤى ، إمتداد هذه السياسة الى ممولى الضريبة على العقارات المبنية حتى يتمكنوا من سداد الضرائب المستحقة عليهم بما يتفق وقدراتهم المتاحة

لذا أعدت وزارة المالية مشروع القانون المرافق متضمناً فى المادة ١ منه على تقرير تسير عام لجميع ممولى الضريبة الذين عجزوا فى السنوات الاخيرة عن سداد كامل المستحق عليهم من ضريبة العقارات المبنية والضريبة الاضافية للدفاع وضريبة الامن القومى وضريبة الجهاد وأجرة الخفراء المستحقة عن سنة ١٩٧٨ والسنوات السابقة عليها والتى تأخر أداؤها كلها أو بعضها بأدائها على خمسة أقساط سنوية إعتباراً من يناير سنة ١٩٧٩ على أن يؤدى كل قسط منها مع الضريبة السنوية بنفس القواعد والاوضاع المقررة لتحصيل هذه الضريبة ، وتهدف الوزارة من هذا المشروع الى حث الممولين على السداد وذلك بتنظيم تحصيل المتأخر من هذه الانواع على أقساط مما سيعود أثره لصالح الخزانة العامة .

ونظراً لما قد يتطلبه العمل من إصدار قرارات تنفيذية لهذا القانون فقد تضمن المشروع فى المادة ٢ منه أن يعمل به من تاريخ نشره وأناط لوزير المالية سلطة إصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

وتتشرف وزارة المالية بعرض مشروع القانون المرافق مفرغاً فى الصيغة القانونية التى أقرها قسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المنعقدة فى ١٩٧٩/٢/٦ .

رجاء التكرم بالموافقة عليه وإحالته لمجلس الشعب لاتخاذ الاجراءات اللازمة لاصداره.

د . على لطفى

قانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢

بسريان بعض أحكامالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطني محافظات بورسعيد ، السويس ، الاسماعيلية ، وسيناء على مواطني محافظتي سيناء

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الاتي نصه ، وقد أصدرناه :

مادة ١ – تسرى على مواطني محافظتي سيناء الاعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها فى الفقرة الاولي من المادة الاولى والمادة الثانية والفقرة الاولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطني محافظات بورسعيد ، والاسماعيلية ، والسويس وسيناء وذلك عن الفترة من أو يناير سنة ١٩٨١ حتى أخر ديسمبر سنة ١٩٨١ .

مادة ٢ – يصدر وزير المالية القرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون .

مادة ٣ – ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة ، وينفذ كقانون من قوانينها .

حسني مبارك

---

(١) القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ نشر بالعدد ٢١ بالجريدة الرسمية فى مايو ١٩٧٦ وتنص المادة الثالثة « يعفى يعفى ممولو الضرائب من كافة الضرائب والرسوم المقررة على العقارات المبنية الكائنة بالمحافظة المشار إليها المستحقة على تلك العقارات وذلك من أول يناير ١٩٦٨ وحتى نهاية ديسمبر ١٩٧٤

تقرير لجنة الخطة والموازنة

عن مشروع قانون بسريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء على مواطنى محافظتى سيناء

(القانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢)

ورد الى المجلس بتاريخ ١٩٨٢/١/٢ ، مشروع قانون بسريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء على مواطنى محافظة سيناء .

وقد أحاله المجلس بجلسته المعقودة فى ٣ من يناير سنة ١٩٨٢ ، الى لجنة الخطة والموازنة لبحثه ودراسته وتقديم تقريرها عنه للمجلس .

وقد أحيل هذا المشروع بقانون فى ٤ يناير سنة ١٩٨٢ الى مجلس الشورى ، إعمالاً لحكم البند (٢) من المادة (١٩٥) من الدستور والمادة (١٨) من القانون رقم ١٢٠ لسنة ١٩٨٠ فى شأن مجلس الشورى .

وقد إجتمعت اللجنة لهذا الغرض بتاريخ ١٩٨٢/١/٢٣ ، وقد حضر هذا الاجتماع السيدان حسام الدين قايد وكيل وزارة المالية ورئيس قطاع الشئون التنفيذية بمصلحة الضرائب والمستشار يوسف شلبي مندوبين عن الحكومة .

وقد حضر من أعضاء مكتب اللجنة كل من السادة :

- الدكتور محمد طلبة عويضة — رئيس اللجنة
- محمود السيد عبد الرحمن — وكيل اللجنة
- محمد نبيل أبو السعود — وكيل اللجنة
- يوسف محمد صديق — أمين سر اللجنة .

وبعد أن إطلعت اللجنة على مشروع القانون المعروض ومذكرته الايضاحية وإستمعت

أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطني محافظت بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء ، والقانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٠ بسريان التيسيرات المقررة فى القانون رقم ٣٩لسنة ١٩٧٦ على مواطني سيناء

وإستمعت الى الايضاحات التى أدلى بها مندوب الحكومة والى مناقشة السادة الأعضاء واطلعت على تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون المالية والإقتصادية ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن هذا المشروع بقانون وعلى ما إنتهى اليه رأى مجلس الشورى فى هذا الشأن ، تعرض تقريرها عنه فيما يلى :

لقد صدر القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمولي محافظات بورسعيد والاسماعلية والسويس وسيناء متضمناً تيسرات لهم وهى الاعفاء من ضريبة الأرباح التجارية والصناعية والضريبة على المهن غير التجارية وأيضاً الضريبة على الأطيان وعلى العقارات المبنية عن المدة من أول يناير ١٩٦٨ الى آخر ديسمبر ١٩٧٤ الي غير ذلك من التيسيرات المقررة المنصوص عليها لهذا القانون .

ولما كانت الظروف التى أدت الى تقرير هذه التيسيرات إستمرت آثارها حتي الآن بالنسبة لمواطنى سيناء بعد تقسيمها الى محافظتين سيناء الشمالية وسيناء الجنوبية ، لذلك صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٠ الذي يقضى بأن تسرى التيسيرات المقررة بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ على موطنى محافظتى سيناء حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٠ .

ونظراً لأن جزء من أراضى سيناء مازال محتلاً حتى الآن وسوف يتم تحريره حسب إتفاقية السلام فى أبريل ١٩٨٢ ، حيث أن أبناء المحافظة المهجرين يوالون العودة الى المناطق المحررة من المحافظة ، وهم بلا شك يحتاجون الى وقت للإستقرار فضلاً على أنه قد تم الإنتهاء من تخطيط مشروعات التعمير والتنمية وبدء بالفعل فى التنفيذ إلا أن نتائجها لم تظهر بعد وبالتالى لم ينعكس أثر ذلك على دخل الفرد للآن ، وبالإضافة الى ما تقدم فمازالت الأوضاع فى المرحلة المبكرة من العودة الى سيناء تحتاج الى إستمرار رعاية الدولة لها .

لذلك أعد مشروع القانون المعروض وتقضى المادة منه بأن تسرى علي مواطنى محافظتى سيناء الإعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها فى الفقرة الاولى من المادة الاولى والمادة الثانية والفقرة الاولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء عن تلك الفترة من أول

يناير ١٩٨١ حتى آخر ديسمبر ١٩٨١ .

ولقد روعى فى هذا المشروع بقانون قصر احكامه على الإعفاءات من الضرائب والرسوم المستحقة على الإيرادات من الأنشطة التجارية والصناعية والمهن غير التجارية التى يزاولها المواطن فى محافظتى سيناء وأيضاً من الضرائب والرسوم المستحقة عن الأطيان والعقارات المبنية الكائنة فى هاتين المحافظتين وذلك عن سنة ١٩٨١ .

وتقضى المادة الثانية من مشروع القانون المعروض بأن يصدر وزير المالية االقرارات اللازمة لتنفيذ هذا المشروع .

أما المادة الثالثة من المشروع فهى خاصة بالنشر فى الجريدة الرسمية .

واللجنة إذ توافق على مشروع القانون المعروض للأسباب والمبررات التى أشارت اليها فى مستهل هذا العرض ، ترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المرفقة .

رئيس اللجنة

دكتور / محمد طلبة عويضة

مجلس الشورى

تقرير اللجنة المشتركة من لجنة الشئون المالية والاقتصادية ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية عن مشروع قانون بسريان بعض أحكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد ، السويس ، الاسماعيلية ، وسيناء على مواطنى محافظتى سيناء

أحال السيد الدكتور رئيس المجلس بتاريخ ٤ يناير سنة ١٩٨٢ الى لجنة مشتركة من لجنة الشئون الدستورية والإقتصادية ومكتب لجنة الشئون الدستورية والتشريعية ومشروع قانون بسريان بعض احكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء على محافظتى سيناء ، فنظرته اللجنة فى إجتماعها مساء يوم الثلاثاء ٥ من يناير سنة ١٩٨٢ الذى حضره السيد الاستاذ / مختار حسن هانى وزير الدولة لشئون مجلسى الشعب والشورى كما حضره السيد / يوسف شلبى مستشار وزارة المالية والسيد / إبراهيم عباس الباحث الاول بمصلحة الضرائب ممثلين لوزارة المالية وتورد اللجنة تقريرها عنه فيما يلى :

أحال مجلس الشعب هذا المشروع بقانون الي مجلس الشوري لابداء رأيه فيه اعمالاً لحكم البند ٢ من المادة ١٩٥ من الدستور والمادة ١٨ من القانون ١٢٠ لسنة ١٩٨٠ في شأن مجلس الشوري .

وقد إستعرضت اللجنة نصوص المشروع ومذكرته الايضاحية ، كما إستعادت نظر القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ ، فتبين لها أن هذا القانون كان قرر (المادة الاولى فقرة ١) بعض التيسيرات لممولى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء بإعفائهم من جميع الضرائب والرسوم التى إستحقت أوتستحق علي إيراداتهم الناتجة عن انشطتهم التجارية والصناعية والمهن غير التجارية التي كانوا يزاولونها في تلك المحافظات في الفترة من أول يناير سنة ١٩٦٨ وحتى آخر ديسمبر سنة ١٩٧٤ ، ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٠ بسريان احكام القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ حتى نهاية سنة ١٩٨٠ على مواطنى .

محافظتى سيناء .

والواقــع ان الاسباب التى دعت الي صدور القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٠ ما تزال قائمة حتى وقتنا هذا حيث أن بعض اجزاء من محافظتى سيناء ما تزال واقعة تحت الاحتلال الاسرائيلى ، وإن كان ذلك ينقضى - بإذن الله - بإتمام الانسحاب التام للقوات الاسرائيلية في الخامس والعشرين من ابريل القادم ، إلا أن تعمير تلك الاجزاء وعودة الحياة الطبيعية اليها سوف تستغرق بعض الوقت .

ولذلك فإن المشروع بالقانون المعروض يقترح فى مادته الاولي أن تسري على مواطنى محافظتى سيناء الاعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها في الفقرة الاولي من المادة الاولي والمادة الثانية والفقرة الاولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ تقرير عض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء وذلك عن الفترة من أول يناير ١٩٨١ حتى آخر ديسمبر ١٩٨١ .

وقد تساءل بعض السادة أعضاء اللجنة عن المزايا التى يحصل عليها العاملون من غير أبناء محافظة سيناء ، ولكنهم يعملون بها . وقد أجاب السيد ممثل وزارة المالية على هذا التساؤل بما يفيد أن هؤلاء العاملين يتمتعون بالمزايا التالية :

- بدل طبيعة عمل بنسبة ٧٥٪ من المرتب تقرر بالقانون رقم ١١١ لسنة ١٩٧٦ وإستمرار سريانه بالقانون رقم ١٤٤ لسنة ١٩٨١ .

- بدل إقامة بنسبة ٣٠٪ من المرتب تقررت بالقانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٨٠ .

- إعانة شهرية بنسبة ٢٠٪ من المرتب تقررت بالقانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٧٦ لكافة العاملين بمحافظتى سيناء وقطاع غزة الذين كانوا فى تلك المنطقة يوم ٥ يونيو لسنة ١٩٦٧ .

ومن الواضح أن هذا الوضع هو الذى ادى الى عدم الاشارة في المشروع المعروض الى الاعفاء الخاص بضريبة المرتبات المنصوص عليه في القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ .

وقد إقتنعت اللجنة بوجهة النظر التى أداها السيد ممثل وزارة المالية . وبعد المناقشة توافق اللجنة على المشروع المعرض وترجو المجلس الموقر الموافقة عليه بالصيغة المحال بها إليها .

رئيس اللجنة المشتركة

دكتور / عاطف صدقى

المذكرة الايضاحية

لمشروع قانون مد بعض التيسيرات المقررة فى

القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ على ممولى محافظتى سيناء عن سنة ١٩٨١

صدر القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لممولى محافظات بورسعيد والاسماعيلية والسويس وسيناء متضمناً تقرير تيسيرات لممولى هذه المحافظات من الاعفاء من ضريبة الارباح التجارية والصناعية والضريبة على ارباح المهن غير التجارية والضريبة على الاطيان وعلى العقارات المبنية عن المدة من أول يناير ١٩٦٨ حتى آخر ديسمبر ١٩٧٤ وكذلك تيسيرات أخرى تتعلق بالتجاوز عن إسترداد من صرف بغير وجه حق من إعانات ومبالغ مقسطة أو مقابل تهجير وعن تحصيل الغرامات الإدارية والمبالغ الإضافية فوائد التأخير وإشتراكات التأمينات الإجتماعية الى غير ذلك من التيسيرات المنصوص عليها فى هذا القانون .

ونظرا لأن الظروف التى دعت الى تقرير هذه التيسيرات إستمرت اثارها قائمة النسبة المواطنين بعد تقسيمها الى محافظتين سيناء الشمالية وسيناء الجنوبية .

فقد صدر القانون رقم ٥٤ لسنة ١٩٨٠ ونص علىأن تسرى التيسيرات المقررة بالقانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ على مواطنى محافظتى سيناء حتى آخر ديسمبر سنة ١٩٨٠ .

ونظرا لعدم عودة الحياه الطبيعية الى محافظتى سيناء حتى الآن للأسباب الآتية :

١ - لازال جزء من أراضى سيناء محتلا حتى الآن وسيتم تحريره حسب إتفاقية السلام فى إبريل عام ١٩٨٢ ، مما يتسبب عنه وجود بعض أهالى هذا الجزء يعيشون فى العريش والمدن الأخرى .

٢ - لازال أبناء المحافظة المهجرين يوالون العودة الى المناطق المحررة من المحافظة ويحتاجون الى وقت للإستقرار بالنظر الى أزمة الإسكان والتنمية ..

٣ - تم الإنتهاء من تخطيط مشروعات التعمير والتنمية وبدئ فى التنفيذ إلا أن نتائجها

لم تظهر بعد لقصر المدة وبالتالى لم ينعكس أثر ذلك على دخل الفرد للآن .

٤ - ما زالت الأوضاع فى سيناء تحتاج الى رعاية فى المرحلة المبكرة من العود مما يرى معه إستمرار رعاية الدولة .

لذلك أعد مشروع القانون المرافق نص على أن :

تسرى على مواطنى محافظتى سيناء الإعفاءات من الضرائب والرسوم المنصوص عليها فى الفقرة الأولى والمادة الثانية والفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ بتقرير بعض التيسيرات لمواطنى محافظات بورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء عن سنة ١٩٨١ .

هذا وقد روعى فى المشروع قصر أحكامه على الإعفاءات من الضرائب والرسوم المستحقة على الإيرادات الناتجة عن الأنشطة التجارية والصناعية والمهن غير التجارية التى يزاولها الممولون فى محافظتى سيناء فحسب ومن الضرائب والرسوم المستحقة عن الأطيان والعقارات المبنية الكائنة فى هاتين المحافظتين أيضا وذلك عن سنة ١٩٨١ .

ومن ثم فقد رؤى حذف التيسير الذى كان منصوصا عليه فى الفقرة الثانية من المادة الأولى من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ والذى كان ينص على مضاعفة الإعفاءات الخاصة بالأعباء العائلية بالنسبة لضريبتى الأرباح التجارية والصناعية وأرباح المهن غير التجارية وذلك بالنسبة للإيرادات الناتج عن الأنشطة التجارية والصناعية والمهن غير التجارية التى تزاول خارج هاتين المحافظتين .

كما رؤى حذف التيسير الخاص بالضريبة العامة على الإيراد والذى كان يقضى بأن يعفى من الضريبة العامة على الإيراد المرتبات وما فى حكمها والأجور والمكافآت المستحقة لمولى الضرائب من العاملين بالجهاز الإدارى للدولة ووحدات الحكم المحلى والهيئات العامة والقطاع العام فى حدود ألف جنيه فى السنة وذلك بالإضافة الى الإعفاءات المنصوص عليها فى القانون رقم ٩٩ لسنة ١٩٤٩ بتقرير ضريبة على الايراد العام وذلك إكتفاء بالمزايا والإعفاءات الضريبية التى تضمنها القانون الجديد الخاص بالضرائب على الدخل والذى رفع حد الإعفاء من الضريبة العامة على الدخل الى ٢٠٠٠ جنيه سنويا .

ويتشرف نائب رئيس الوزراء للشئون الإقتصادية والمالية ووزير المالية بعرض مشروع القانون المرافق على السيد رئيس الجمهورية مفرغا فى الصيغة القانونية التى أقرها قسم التشريع بمجلس الدولة بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٨١/١١/٢٤ .

رجاء التفضل فى حالة الموافقة بإحالته الى مجلس الشعب .

تحريرا فى ١٩٨١/١١/٢٩

نائب رئيس مجلس الوزراء للشئون

الإقتصادية والمالية ووزير المالية

دكتور عبد الرزاق عبد المجيد

قانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٨٤

بشأن إستمرار إعفاء مدن محافظة شمال سيناء من الضرائب والرسوم المقررة على العقارات المبنية حتى ١٩٨٤/١٢/٣١ (١)

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس الشعب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه :

(المادة الأولى)

يستمر العمل بالقانون رقم ١٠ لسنة ١٩٨٢ ، فيما تضمنته عن الفقرة الأولى من المادة الثالثة من القانون رقم ٣٩ لسنة ١٩٧٦ ، وذلك بالنسبة لمحافظة شمال سيناء ، وحتى ١٩٨٤/١٢/٣١.

(المادة الثانية)

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ، ويعمل به من اليوم التالى لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة وينفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ٢٤ جمادى الآخرة سنة ١٤٠٤ (٢٧ مارس ١٩٨٤) .

حسنى مبارك

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

نظم الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ الخاص بالإجراءات التى تتعلق بعوائد جميع أبنية القطر المصرى ذات الايراد المعدل بالمرسوم بقانون رقم ٨٩ لسنة ١٩٣٧ - أحكام الضريبة المفروضة على العقارات المبنية وما فى حكمها .

وقد كشف التطبيق العملى لهذا الأمر العالى خلال هذه الحقبة من الزمن عن غموض فى بعض أحكامه ونقص فى بعضها الآخر .

لذلك أعد مشروع القانون المرافق متضمنا التعديلات الآتية :

الباب الأول

يبين الأمر العالى على سبيل الحصر أنواع الأمكنة التى تفرض عليها العوائد - ولما كان هذا التحديد قد يترتب عليه عدم خضوع بعض المبانى الى أحكام القانون لذلك أورد المشروع نصا عاما يشمل العقارات المبنية أيا كان الغرض الذى تستخدم فيه وأيا كانت مادة بنائها - ليندرج تحت هذا النص البيوت والدهبيات والمصانع والمعامل والوابورات والحوانيت والمحالج والمطاحن والمتاجر وما الى ذلك ويدخل فى مواد البناء الحجر والطوب والخشب والزجاج وغيرها .

كما أعتبر فى حكم العقارات المبنية الأراضى الفضاء المستغلة أو المستعملة سواء أكانت ملحقة بالمبانى أو مستقلة عنها مسورة أو غير مسورة وبذلك تخرج الأراضى المزروعة لخضوعها لضريبة الأطيان .

كما إستثنيت الأراضى الفضاء المجاورة لمساكن القرى والداخلة فى نطاق ضريبة العقارات المبنية المستعملة أجرانا خاصة لأهالى القرية .

وكما أعتبر المشروع أيضا فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان تركيبها مقابل نفع أو أجر .

وقد نصت المادة الثانية على عدم سريان هذه الضريبة إلا على المدن والبلاد التى صدرت بها أوامر عالية أو مراسيم بربط الضريبة عليها بالتطبيق للأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس

سنة ١٨٨٤ والمبينة بالجدول المرافق للقانون الجديد .

كما أجيز لوزير المالية والإقتصاد أن يضيف الى هذا الجدول مدنا أو بلادا جديدة بعد أخذ رأى المجالس إن وجدت وبعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية إذا لم يكن بالبلدة مجلس بلدى .

الباب الثانى

وقد نظم الباب الثانى حصر العقارات فنصت المادة الثالثة على أن تحصر العقارات المنصوص عليها فى المادة الأولى حصرا عاما كل ثمانى سنوات أخذا بما جرى عليه العمل إستنادا الى ما تقضى به المادة ٧ من الأمر العالى من أن يستمر تقرير اللجان ثابتا لمدة ثمانى سنوات ثم أوجبت أن يحصر فى كل سنة ما يأتى :

(أ) العقارات المستجدة .

(ب) الأجزاء التى أضيفت الى عقارات سبق حصرها .

(ج) العقارات التى حدثت فى كل أجزائها أو فى بعضها تعديلات غيرت معالمها أو من كيفية إستعمالها بحيث تؤثر على قيمتها الإيجارية تأثيرا محسوسا .

(د) العقارات والأراضى الفضاء المستغلة التى زال عنها سبب الإعفاء المنصوص عليه فى المادة ١ .

كما نص فى المشروع على أن يقوم بحصر العقارات فى كل مديرية أو محافظة موظفون يندبهم وزير المالية والإقتصاد أو من ينيبه عنه فى ذلك (المادة الرابع) .

وإستحدثت المادة الخامسة حكما من مقتضاه أن يشرع الحصر العام فى السنتين الأخيرتين لكل فترة .

الباب الثالث

وقد خصص الباب الثالث للإقرارات التى يلتزم بتقديمها أصحاب العقارات وأوجبت المادة ٦ على كل مالك أو منتفع بعقار تنطبق عليه أحكام المادة أن يقدم الى القسم المالى بالمديرية أو المحافظة الكائن فى دائرتها العقار إقرارا كتابيا بينها وجعلت عبء تقديم الإقرار عن العقارات المملوكة لناقص أهلية أو الغائب أو لشخص إعتبارى على من يمثله قانونا وعلى ناظر

الوقف عن العقارات الموقوفة .

وبينت المادة ٧ ما يجب أن يشتمل عليه الإقرار من بيانات وفرضت غرامة تعادل مثل الضريبة المقررة عن سنة كاملة إذا تضمن الإقرار بيانات غير صحيحة أو قدم بعد الميعاد .

وأجازت المادة ٨ لمن تفرض عليه غرامة طبقا للمادة ٧ أن يتظلم الى مدير عام مصلحة الأموال المقررة خلال ٩٠ يوما من تاريخ تكليفه بالأداء ويكون قرار المدير العام فى التظلم نهائيا .

الباب الرابع

ونظم الباب الرابع وعاء الضريبة وسعرها فقررت المادة ٩ فرض الضريبة على أساس القيمة السنوية للعقارات التى تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة ١٣ مع مراعاه جميع العوامل التى تؤدى الى تحديد الأجرة وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها إذا كان العقد خاليا من شبهة الصورية أو المجاملة .

واختصت المادة ١٠ ببيان ضريبة المصانع والمعامل وذلك على أساس الأجرة السنوية المتفق عليها إذا كان العقد شاملا للمصنع كله وخاليا من شبه الصورية أو المجاملة وإلا قدر الإيجار السنوى على أساس ٨ ٪ من قيمة ثمنه أرضا ومبان .

وتشجيعا للمصانع القائمة وإنشاء مصانع جديدة قد أغفل إدخال العدد والآلات الثابتة فى تقدر المعامل والمصانع رغم أن الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ كان يفرض هذه الضريبة فى المادة الثالثة منه وأن مجلس الدولة رأى ضرورة العمل بهذا النص وعدم التعويل على قرار مجلس الدولة الصادر فى ١١ نوفمبر سنة ١٨٨٦ القاضى بأن لا يدخل فى تقدير أجر المعامل إلا قيمة أجر البناء من حيث هو بصرف النظر عن الآلات والعدد الموجودة فيه حتى ولو كانت ثابتة .

وبينت المادة الحادية عشرة المدة التى يستمر تقدير القيمة الإيجارية خلالها سواء بالنسبة الى العقارات التى تحصر حصرا عاما أو التى تحصر فى كل سنة - كما قضت بعدم جواز تعديل التقدير خلال مدته إلا لأحد الأسباب المبينة فى الفقرة الثانية من المادة ، وهى حالات يترتب عليها تغيير فى الإيجار السنوى .

ويكون لصاحبه حق المعارضة فى التقدير الذى يعلن به .

أما عن سعر الضريبة فقد بين الأمر العالى فى المادة الأولى منه قيمة الضريبة على العقارات المبنية بجزء من إثنى عشر من قيمة أجرته السنوية . ثم صدر أمر عال فى ٥ فبراير سنة ١٩٠٩ بعد موافقة الدول الأجنبية بزيادة الضريبة بمدينة القاهرة الى عشرة فى المائة وأجاز للحكومة تعميم هذه الزيادة فى المدن الأخرى التى تباشر الحكومة فيها إنشاء مجارى أو أعمال صحية مماثلة فيها بشرط أن يكون ذلك بأمر عال بعد موافقة الدول .

وبالرجوع الى القوانين المعمول بها فى بعض الدول الأجنبية وجد أن هذه الضريبة فى تركيا ١٢ ٪ من صافى الإيجار بعد استبعاد ٢٠ ٪ مقابل مصروفات الصيانة وفى رومانيا ١٠٪ « عدا ١ ٪ مقابل مصروفات تحصيل » وفى فرنسا ١٨ ٪ بعد إستبعاد ٢٥ ٪ من القيمة الإيجارية للبيوت و ٤٠ ٪ للمصانع وذلك مقابل مصروفات الصيانة وفى إيطاليا ١٠ ٪ .

وقد نص فى المشروع على جعل نسبة الضريبة ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية فى جميع المدن والبنادر .

وقد يبدو لاول وهلة أن فرض الضريبة على العقارات المبنية بهذه النسبة يقل كثيرا عن نسبة ضريبة الأطيان الزراعية البالغة ١٤ ٪ غير أنه إذا روعى فى تقدير الضريبتين إستهلاك العقارات المبنية الذى لا يتوافر فى الأراضى الزراعية لتبين أن الفرق بينهما معدوم .

هذا وقد رؤى أنه لا محل للتفرقة التى أوردها الأمر بين المدن التى أنشأت الحكومة فيها مجارى وتلك التى لم تنشأ فيها فإن الضريبة فى الحالتين تؤخذ على أساس قيمة الملك الإيجارية وهذه القيمة تتأثر بالزيادة إذا إتصلت بالمجارى وبالتبعية لها تزداد الضريبة على هذا الملك عند تقديره أما الملك - الذى لم يتصل أو ينتفع بالمجارى فتظل باقية على حالها .

وفى مدينة القاهرة عقارات كثيرة غير منتفعة بالمجارى ومع ذلك يؤدى أصحابها ١٠ ٪ من قيمة إيجارها فمن العدل مساواتهم فى الضريبة مع الملاك فى المدن الأخرى .

ورؤى حذف ما أوردته المادة ٢٥ من الأمر العالى وضم مصروفات التحقيق التكميلية ومعاينات آ الخبرة وغير ذلك من الإجراءات التى يأمر بها مجلس المراجعة ضد من رفضت طلباتهم وذلك إكتفاء برفع النسبة الى ١٠ ٪ بجميع المدن والبلاد فضلا عن أن مجلس المراجعة يمثل عادة فى بعض الحالات التى ضرورة معاينتها بنفسه وتحقيقها بمعرفته أو بمعرفة من ينديه من أعضائه للقيام بهذه المأمورية .

ولم يستعن مجلس المراجعة حتى الآن بأل الخبرة وليس من المعتاد في قوانين الضرائب العقارية أن يستعان فيها بأل الخبرة ما دام قد روعى فى تكوين اللجان الابتدائية أو لجان الاستئناف تمثيل أصحاب العقارات المبنية .

وقضت المادة الرابعة من الأمر العالى بأن تقدير الأجرة يكون بمعرفة لجنة تؤلف في كل مدينة أو بندر أو قسم من ثلاثة مندوبين تعينهم الحكومة تكون لأحدهم الرياسة وله رأى مرجح ومن ثلاثة أعضاء ينتخبون من بين خمسة وبواسطة أصحاب الأملاك .

وقد روعى في المشروع أن يكون تشكيل لجنة التقدير من أربعة أعضاء اثنان منهم يمثلان الحكومة تكون لأحدهما الرياسة وإثنان من أرباب العقارات المبنية يعينهما سنويا وزير المالية والإقتصاد وذلك بدلا من إنتخابهما بواسطة أصحاب العقارات أنفسهم إذا روعى في تكوين هذه اللجان النحو المتبع في تكوين لجان تقدير الأراضى الزراعية المنصوص عليها فى المرسوم بقانون رقم ٥٢ لسـنة ١٩٣٥ .

وليس في هذا الإجراء شئ يتعارض مع حقوق الملاك بعد أن أختير نصف أعضاء اللجنة من بينهم وما دام لكل منهم حق التظلم من تقدير اللجنة أمام مجلس المراجعة - كما هو منصوص عليه في المادة الخامسة عشر من المشروع .

وقد نص أيضا على إعتبار العضو المعين من الملاك مستقيلا إذا إمتنع عن الحضور ثلاث مرات متتالية من غير عذر تقبله اللجنة .

وإشترطت المادة لصحة إنعقاد اللجنة حضور ثلاثة من أعضائها وتصدر قراراتها بالأغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح الذى يؤيده الرئيس .

وجعلت المادة ١٧ من المشروع مقرا لمجلس المراجعة بالمحافظة أو عاصمة المديرية بما يتفق مع ما قضت به المادة الخامسة من الأمر العالى وزادت عليها أنه يجوز لرئيس المجلس بأن يعقد المجلس في مقر المركز الكائنة فى دائرته العقارات المطلوبة الفصل فيه التظلمات المقدمة بشأنها .

وقد إشترط المشروع في المادة ١٨ لصحة إنعقاد المجلس حضور أربعة من أعضائه ونص على أن تصدر قرارات بالأغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح الرأى الذى يؤيده الرئيس .

وأجازت المادة الثالثة والعشرون من الأمر العالى لصاحب الطلب أن يمتنع عن أداء

الأقساط التى تستحق بعد إنقضاء ثلاثة أشهر من وصول الطلب الى جهة الإختصاص الى أن يصدر القرار فى طلبه .

وقد دل الإختبار على أن جميع مجالس المراجعة تكون مرهقة جدا عقب اغلتقدير العام لبحث الطلبات التى تقدم اليها والتى يستغرق الفصل فيها مدة قد تطول الى سنة أو أكثر مما يؤدى الى إرهاق الممولين بأداء الأقساط السابقة والأقساط الجديدة وقد يتعذر على كثير منهم أداؤها لضخامة مبالغها مما قد يترتب عليه توقيع الحجوز الادارية والعقارية على منقولاتهم أو عقاراتهم ثم بيعها .

فنظم المشروع هذه الحالة بأن أطال المدة الى ستة أشهر حتى تكون الطلبات الباقية من غير فصل قليلة ولأصحابها حينئذ جواز أداء الضريبة المقررة قبل التعديل الى أن يفصل المجلس فى طلباتهم . فلا يرهقون بعد الفصل فى طلباتهم بالمطالبة بأقساط كثيرة متجمعة فضلا عن أن مدة الستة أشهر هذه تنتهى مع هذا القسط . أما فى حالة المبانى الجديدة فيستمر المالك فى دفع الضريبة المقررة الى أن يصدر قرار بشأنها من مجلس المراجعة .

الباب السادس

وقد نص فى المشروع على الحالات التى تعفى من الضريبة (مادة ٢١) وهى تنطبق على الحالات المعفاه لحكم الأمر العالى وما لحق به من أوامر أو قرارات عدا ما يأتى :

١ – جميع العقارات الخاصة بالمجالس البلدية كان قد أوقف تحصيل الضرائب عليها بناء على ما أشارت به وزارة المالية والإقتصاد ويرفع نهائيا من دفتر الإيرادات ما يمضى على وقف تحصيله ثلاث سنوات .

ثم رأى مجلس الدولة أخيرا إعفاء الأملاك المخصصة للمنفعة العامة سواء أكانت هذه الخدمة تؤدى بالمجان أو بمقابل .

أما مجالس المديريات فأملاكها المعدة مكاتب لادارتها فتعامل معاملة أملاك المجالس البلدية والمحلية والقروية وأما ما كان مستعملا معاهد علمية أو صحية فتعفى من الضريبة .

وقد نظم المشروع حالتى الإعفاء وربط الضريبة على عقارات هذه المجالس بأن نص فيه على إعفاء عقاراتها المخصصة لمكاتب إدارتها أو الخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل كمجالس عمليات المياه والإنارة والمجارى والإسعاف وإطفاء الحريق

والمذابح والحمامات والمغاسل وما شابهها .

٢ - دور القنصليات التي تكون ملكا للدول الأجنبية معفاه بحسب الأمر العالى من الضريبة إلا أنه إشترط فى المشروع لإعفائها المعاملة بالمثل للدور التى تمتلكها الحكومة لدى تلك الدول وقد زيد على دور القنصليات دور السفارات والمفوضيات إذا لم يكن لها وجود حين صدر الأمر العالى .

٣ - مبانى العزب تعفى من الضريبة طبقا لمنشور المالية الصادر فى ١٥ ديسمبر سنة ١٨٨٦ إذا كانت لمالك الأرض ويسكنها فلاحو العزب ومستخدموها بغير أجر .

وقد روعى فى المشروع أن تعفى من الضريبة مبانى وبيوت سكان العزب غير المؤجرة والمخصصة لمنفعة الأراضى الزراعية المحيطة بها والتى شغلها زراع ومستخدمو العزبة ومواشيهم وأدواتهم الزراعية ومحصولاتهم إذا كان صافى القيمة الإيجارية للمبنى الواحد لا يزيد على ثمانية عشر جنيها فى السنة .

٤ - الأحواش والمبانى الواقعة فى منطقة الجبانات غير المستعملة للسكنى المستمرة تعفى من الضريبة فإذا صادف وجود بعضها مشغولا بالمفروشات والأثاثات وغير مستعملة السكنى تكون بموجب هذا المشروع معفاه من الضريبة أما ما يستعمل منها للسكنى المستمرة فتربط عليها الضريبة .

وأجاز الأمر العالى فى المادة العشرين لكل من ربطت عليه ضرائب بنوع الخطأ أو كتبت بها زيادة على مقدارها الحقيقى أن يطلب تصحيح الخطأ أو رفع الزيادة .

ولما كان هذا الإجراء إداريا إذ من الخطأ فى حالتيه المذكورتين واجب التصحيح فى أى وقت ينبه اليه صاحب العقار أو صاحب المنفعة فليس هناك ما يدعو الى وضع نص خاص فى المشروع إكتفاء بالإشارة الى ذلك فى اللائحة التنفيذية التى تلحق به .

لذلك أجازت هذه المادة رفع العوائد كلها أو بعضها إذا تخرب العقار كله أو جزء منه أو إستمر كله أو جزء منه خالية ستة أشهر على الأقل بشرط ألا يكون أصحاب العقار أو المنفعة فيها إنتفعوا به خلال المدة .

وقد نظم المشروع فى مادته الثانية والعشرين حالة الرفع بما يتضمن هذه الأسباب وأوضح حالة الخلو التى تستوجب رفع الضريبة بما لا يدعو الى أى لبس فى تفسيرها فإشترط فيها

ان يكون العقار خاليا لمدة ستة أشهر على الأقل من السكن وما يحتويه كالمفروشات أو العدد أو الالات أو غيرها ولم ينتفع به بأى وجه من أوجه الإنتفاع خلال هذه المدة .

وقد أضاف المشروع الى حالات الرفع حالة ما إذا أصبح العقار قابلا للإعفاء طبقا لما جاء فى المادة ٢١ من المشروع .

عين الأمر العالى فى مادته الثانية والعشرين موعد تقديم طلبات رفع العوائد لسبب تخرب العقار أو جزء منه أو لسبب خلوه من السكن بأن جعل هذا الموعد فى الشهر الذى يلى هذا التخرب أو نهاية الخلو فإن لم تقدم الطلبات فى هذا الميعاد سقط الحق فى تقديمها .

ثم نص أيضا فى الفقرة الأخيرة من المادة التاسعة منه على أنه إذا لم يخبر أصحاب الأملاك أصحاب المنفعة فى النصف الأول من شهر نوفمبر من كل سنة بما هدم من الأبنية أو تخرب أو صار غير قابل لربط العوائد عليه - يسقط حقه فى طلب رفع العوائد عن هذه الأملاك فى السنة الأولى .

ويوجد بين المادتين المذكورتين تعارض ظاهر بالنسبة الى طلبات التخرب إذ قضت المادة الثانية والعشرين منه بسقوط هذا الحق إذا لم يقدم الطلب فى الشهر الذى يلى التخرب بينما تقضى المادة التاسعة منه بسقوط هذا الحق إذا لم يقدم الطلب فى شهر نوفمبر من كل سنة .

وقد وجد المشروع فى المادة (٢٣) موعد رفع الضريبة فى جميع الحالات المنصوص عليها فى المادة الثانية والعشرين منه بأن جعل الرفع بناء على طلب صاحب الشأن ومن تاريخ تقديم الطلب على النحو الذى جاء فى قانون ضريبة الاطيان رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ فى المادة العادية عشرة منه .

أما ما نص عليه الأمر العالى من تقديم الطلب فى الشهر الذى يلى نهاية الخلو فأمر يتطلب تحقيقات إدارية كثيرة والإستعانة فيها بشهادة الشهود والفصل فى هذا التحقيق يكون قائما على مجرد قرائن قد يتعارض بعضها مع بعض بما يتعذر معه الوقوف على الحقيقة وبالتبعية عدم إمكان الفصل فى مثل هذه الطلبات الذى عالجه مشروع القانون على النحو الذى أسلفنا الاشارة اليه .

وقد أوجب المشروع أن يرافق كل طلب رفع ضريبة القسيمة الدالة على أداء القسط المستحق على العقار الى وقت تقديم الطلب وذلك يتفق على ما نصت عليه الفقرة الأولى من

المادة ٢٣ من الأمر العالى التى تتداخل كلها أو بعضها فى المنافع العامة وإستمر العمل فى رفع ضرائب هذه العقارات نسبيا لما تتبع فى فوات ضرائب الأطيان .

وقد روعى فى المشروع أن يشتمل على مادة تنظيم رفع الضريبة عن الجزء المتداخل فى المنافع العامة وأن يكون الرفع من تاريخ الإستيلاء الفعلى .

الباب الثامن

وقد فصل الباب الثامن ما يتعلق بتحصيل الضريبة فقضى فى المادة ٢٥ بأن تؤدى الضريبة على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوما الأولى من كل سنة وذلك بدلا من أربعة أقساط متساوية كما جاء فى المادة ١٣ من الأمر العالى وتقليل مدد الأقساط فى مصلحة كل من الحكومة والممول فهو ييسر على الأولى التحصيل ويقلل من عدد الحجوز الممكن توقيعها على الثانى ومن ثم يوفر عليه مصروفات إجراءاتها .

كما قضى بأن يكون أداء الضريبة فى مكاتب التحصيل الواقع فى دائرتها العقار والتى يصدر بتعيينها قرار من وزير المالية والإقتصاد ويجوز تحصيلها بطريق الحجز الادارى عند عدم أدائها فى المواعيد المقررة لمكاتب التحصيل المعينة لذلك وهو ما قضت به المادة ١٤ من الأمر العالى .

وقد نص فى المادة ٣٦ على أن يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع أصحاب العقارات عن أداء الضريبة بقدر الأجرة المستحقة عليهم بغير حاجة الإجراءات قضائية وتعتبر قسائم تحصيل الضريبة التى تسلم اليهم كإيصال من المالك وعلى أن أداء الأجرة معجلا من المستأجر لا يعفيه من التضامن مع المالك فى أداء الضريبة المطلوبة إذا زاد على أجرة ثلاثة أشهر ويشترط أن يكون أداء الأجرة بموجب مخالصة ثابتة التاريخ قبل موعد إستحقاق الضريبة المطلوبة كما إستحدثت الفقرة الثالثة من هذه المادة حكما لم يكن بالمادة ١٦ من الأمر العالى المقابلة وهو إعتبار صاحب الأرض متضامنا مع صاحب المبانى فى أداء الضريبة المستحقة .

وقد نصت المادة ٢٧ من المشروع أن للحكومة فيما يختص بتحصيل الضريبة حق الإمتياز على الإيجارات والإيراد الخاص بالعقارات المبنية والأراضى الفضاء المستغلة المستحقة عليها الضريبة وعلى المبانى والأراضى المقامة عليها أو الملحقة بها سواء كانت هذه الأراضى ملكا لأصحاب المبانى أو لغيرهم وهو يماثل ما تنص عليه المادة ١٥ من الأمر العالى مع إضافة

الأراضي المقامة عليها المباني والملحقة بها سواء كانت هذه الأراضي ملكا لأصحاب المباني أو لغيرهم .

الباب التاسع

ونصت المادة ٢٨ على أن يستمر العمل بالضريبة المربوطة وقت صدور هذا القانون وما يربط منها بعد ذلك وفقا للتقدير السنوي في حدود أحكام هذا القانون الى نهاية سنة ١٩٥٧ .

وقضت المادة ٢٩ بالغاء الأمر العالي الصادر في ١٢ مارس سنة ١٨٨٤ .

وخولت المادة ٣٠ لوزير المالية والإقتصاد إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذ هذا القانون كما عينت بدء العمل به إبتداء من أول يناير سنة ١٩٥٤ .

وتتشرف وزارة المالية والإقتصاد بعرض مشروع القانون على مجلس الوزراء مفرغا في الصيغة القانونية التي أقرها مجلس الدولة حتى إذا ما وافق عليه إتخذت الإجراءات اللازمة لإستصداره .

وزير المالية والإقتصاد

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥

تبين عند تنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاص بالضريبة على العقارات المبنية وتطبيقه أن ثمة تعديلات ترى الوزارة إدخالها على القانون الحالى .

ونستعرض فيما يلى التعديلات المقترحة :

١ – للهيئات أو الشركات ذات الإمتياز على عقارات مقام بعضها على أرض ملك الحكومة وبعضها على أرض تملكها وتؤول ملكيتها للحكومة بعد فترة محددة أو بعد إنتهاء عقود الإمتياز ، وقد إختلفت الآراء على إخضاعها لضريبة المبانى أو عدم إخضاعها لهذه الضريبة وصدرت بعض أحكام تؤيد عدم إخضاعها ، ولذا كان من الضرورى منعا لأى لبس فى هذا الموضوع النص فى مشروع القانون المعروض على إخضاعها للضريبة وقد أضيفت فقرة جديدة فى آخر المادة (١) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بإخضاع هذه العقارات للضريبة .

٢ – أعطت الفقرة الأخيرة من المادة (٢) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الحق لوزير المالية والإقتصاد أن يضيف بقرار منه الى الجدول المرافق مدنا جديدة وذلك بعد أخذ رأى المجالس البلدية والقروية فى البلاد التى بها مجالس وبعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية بالنسبة للبلاد التى ليست بها مجالس .

ولما كان كثيرا ما يحدث أن يتطلب الأمر تعديل حدود بعض المدن تبعا لاتساع العمران – كإدخال بعض أجزاء أقيمت بها مبانى لإخضاعها للضريبة على العقارات المبنية ، فقد رؤى أن تعدل الفقرة المذكورة حتى يكون النص شاملا لحالتى إضافة أو حذف مدن جديدة أو تعديل حدود المدن المبنية بالجدول .

٣ – لاحظت الميزانية أن إجراء الحصر والتقدير العام كل ثمان سنوات يكلف الحكومة مصاريف كثيرة فضلا عن وجوب إعطاء الضريبة فترة إستقرار بين الأهالى بعضهم بعضا ، وبينهم وبين الحكومة – ولذا جعلت فترة الحصر والتقدير عشر سنوات بدلا من ثمانى .

٤ – تنص الفقرة (١) من المادة (٦) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ على أنه فى حالة الحصر العام يقدم الإقرار فى النصف الثانى من السنة السابقة للتقدير العام عن كل من العقارات التى يملكها أو ينتفع .

ولما كان الإقرار لازما قبل عملية الحصر حتى تستأنس به لجان الحصر المنصوص عليها في المادة (٤) من القانون المذكور – فقد إستبدلت كلمة (التقدير) بكلمة (الحصر) حتى يكون الوضع صحيحا .

٥ – إحتمل النص الوارد بالفقرة الأخيرة من المادة السابعة من القانون المذكور – الخاص بفرض الغرامة – معنين : فرض غرامة واحدة – أو غرامتين ، مما تعذر على بعض الجهات تطبيقه عند العمل به ، فوضع النص في المشروع بصورة واضحة تؤدى الى الغرض المقصود منه وهو توقيع غرامة واحدة فيحالة التأخير في تقديم الإقرار وتضمنه بيانات غير صحيحة .

٦ – إشترطت الفقرة الأولى من المادة (١٣) من القانون رقم ٥٦ المشار اليه ، أن يكون أعضاء لجان التقدير من الملاك ممن يؤدون ضريبة مبان لا تقل عن ثلاثة جنيهات كما إشترطت الفقرة الأولى من المادة (١٦) من القانون نفس الشرط بالنسبة لأعضاء مجالس المراجعة من الملاك ثم إشترطت المادة الأخيرة أن تكون رئاسة المجلس لأحد موظفي الحكومة لا تقل درجة وظيفته عن الدرجة الثالثة .

وقد تبين أن بعض البلاد التى أخضعت للضريبة لا يوجد بها مُلاك ينطبق عليهم الشروط انفة الذكر ، وبالتالى تعذر تشكيل لجان التقدير ومجلس المراجعة بها كما تبين أنه لا يوجد في بعض الجهات موظفون في الدرجة الثالثة فما فوق لرئاسة مجلس المراجعة لذلك حذف هذان الشرطان من المادتين المذكورتين .

٧ – تقضى ضمنا المادة (١٤) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ باخطار كل ممول بعنوانه الموضح بالإقرار المنصوص عليه بالمادة (٧) بمقدار الضريبة التى ربطت عليه ، وتاريخ النشر في الجريدة الرسمية ، وذلك لإمكان أن يتقدم الممول لمجلس المراجعة من هذا التقرير في خلال ستة أشهر من تاريخ النشر .

ولأن بعض الجهات تقوم بإخطار المولين قبل إنتهاء المدة المنصوص عليها في القانون بفترة قصيرة لذلك كان من الضرورى تعديل المادة ١٤ تعديلا يقضى بوجوب الإخطار في مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ النشر حتى يكون هناك متسع من الوقت أمام المولين في التظلم . وليحفظ حق الممول دائما في التظلم خلال ثلاثة أشهر على الأقل من تاريخ إخطاره .

٨ – ينص ضمنا البند (ج) من المادة (٢١) من القانون رقم ٥٦ المذكور على إعفاء الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والإجتماعية ولا تكون منشأة لغرض الإستثمار بل معدة

لمزاولة النشاط الخيرى والإجتماعى .

وقد تبين أن هناك جمعيات علمية تؤدى رسالة علمية عامة لا تختلف عن الرسالات ، التى تؤديها الجهات الأخرى التى شملها البند (ج) كجمعية الاقتصاد السياسى والإحصاء والتشريع وغرضها تنشيط الأبحاث النظرية والعلمية الخاصة بالعوم الإقتصادية والإجتماعية والقانونية . وجمعية الحشرات وغرضها التعمق فى بحث علم الحشرات والعمل على تقدمه والحث على إستقصاء ما يتعلق بأنواع الحيوان المصرى وتقديم المساعدات والإستفسارات العلمية والتسميات الحشرية وغير ذلك من الجمعيات العلمية .

لذلك أضيفت العقارات المملوكة لجهات أو جمعيات علمية الى الحالات المنصوص عليها فى البند المذكور .

٩ – يقضى البند (ب) من المادة (٢٢) من القانون رقم ٥٦ المشار اليه بأن ترفع الضريبة إذا خلا العقار كله أو جزء منه من السكن وما يحتويه مدة ستة أشهر متوالية على الاقل ولم ينتفع به فى هذه المادة بأى وجه من أوجه الإنتفاع .

ونظرا لوجود فنادق موسمية تغلق أبوابها فترة طويلة من السنة فى المواسم غير السيحية أو غير الصيفية مع وجود محتوياتها بداخلها . فرعاية من الحكومة لهذه الموسسات ومساعدة على بقائها وتشجيعا لها على خدمة السياحة والسياح والمصيفين وضع نص فى المادة يقضى برفع نصف الضريبة عن مثل هذه الفنادق إذا إستمرت مغلقة – غير مستعملة للسكنى – مدة الستة أشهر المذكورة . وللحكومة أن تتخذ من الوسائل ما يثبت غلقها فى هذه المدة على الأقل على أن تقدم طلبات ذلك عند غلقها .

١٠ – يقضى البند (ج) من المادة (٢٢) من القانون برفع الضريبة إذا هدم العقار أو تخرب كليا أو جزء منه الى درجة حالت دون الإنتفاع بالعقار كله أو جزء منه وطبقا للمادة (٢٣) لا ترفع الضريبة فى هذه الأحوال إلا بناء على طلب صاحب الشأن وذلك من تاريخ تقديم الطلب لغاية التاريخ الذى تزول فيه الأسباب الموجبة للرفع .

ونظرا لانه إتضح أن بعض الممولين لم يتقدموا بطلبات رفع الضريبة فى حالتى الهدم والتخرب – مما ترتب عليه إستمرار ربط هذه العقارات المهدمة والمتخربة بالضريبة لذلك أضيفت فقرة جديدة بآخر المادة (٢٣) من القانون مقتضاها رفع ضريبة العقارات المتهدمة أو المتخربة بناء على طلب صاحب الشأن دون أن يلزم بسداد القسط المستحق لغاية تاريخ تقديم

الطلب أو بناء على إخطار من موظف مسئول كالمعاون أو المأمور أو لجنتي الحصر والتقدير بعد التحقيق من الهدم أو التخريب .

١١ – أما المواد ٢٤ مكررا و ٢٤ (ثالثا) و ٢٤ (رابعا) من مشروع القانون المعروض فجديدة على القانون القائم رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وتقضى بما يأتي :

المادة ٢٤ مكرر :

وضعت هذه المادة بعد أن أصبح إعفاء العقارات التي لا يجاوز صافي قيمتها الإيجارية السنوية ثمانية عشر جنيها غير مشروط بتقديم طلب لذلك كان من الضروري على من يملك عقارا لا يتجاوز صافي القيمة الايجارية السنوية له ١٨ جنيها وكان يملك عقارا آخر أو جزء أو أكثر من عقار آخر ويكون صافي مجموعة القيمة الايجارية السنوي لما يملك يجاوز ١٨ جنيها أن يقدم للمحصلين والصيارف – الواقعة بدائرة إختصاصهم هذه العقارات – إقرارات بما يملك .

المادة ٢٤ مكرر (ثالثا) :

تقضى بأن العقار الذي تزول عنه أسباب الاعفاء من الضريبة يجب على صاحب الشأن أن يقدم للمديرية أو المحافظة أو المجلس البلدي إخطار بكتاب موصى عليه بعلم الوصول في خلال شهرين من تاريخ زوال سبب الإعفاء وذلك لربط العقار من أول السنة التالية .

المادة ٢٤ مكرر (رابعا) :

وهي خاصة بمن يضمن اقراره المنصوص عليه بالمادة ٢٤ مكررا – أو اخطاره – المنصوص عليه في المادة ٢٤ (ثالثا) بيانات خاطئة أو يتأخر عن تقديم الاقرار او الاخطار المذكورين في المواعيد المحددة مما قد يترتب عليه اعفاؤه من الضريبة بغير حق يحرم من الانتفاع باحكام هذا القانون لمدة خمس سنوات مع الزامه بغرامة تعادل ضريبة العقار في سنة واحدة فاذا كان الاعفاء قد وقع فعلا ألزم الممول فوق ذلك برد جميع امبالغ التي تكون قد رفعت له بغير حق مهما كانت مدتها بغض النظر عن المدة المنصوص عليها في القانون رقم ٦٤٦ لسنة ١٩٥٣ بتقادم الضرائب والرسوم وذلك حت تكون طلبات الاعفاء جدية وشاملة البيانات الصحيحة التي سينبنى عليها عدم فرض الضريبة وحتى يكون الجزاء رادعا لكل من تسول له نفسه الحصول على أموال الحكومة غشا وتدليسا .

وقد أجازت المادة التظلم من القرار القاضى بفرض الغرامة الى وزير المالية والاقتصاد او وزير الشئون البلدية والقروية أو من ينيبه كل منهما فى خلال تسعين يوما من تاريخ إخطار الممول بفرض الغرامة ليفصل فيه نهائيا ولا يجوز الطعن فيه أمام أية جهة قضائية .

١٢ - كذلك رؤى تعديل المادة (٢٥) و (٢٦) و (٢٧) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بأن نص على معاملة الغرامة المنصوص عليها فى القانون معاملة الضريبة من تحصلها اداريا او توقيع الحجز الادارى او اعطائها حق الامتياز وما الى ذلك . ولاشك فى أن كلمة الضريبة تشمل ايضا المبالغ التى رفعت للممول بغير حق والتى الزمه القانون بردها .

١٣ - نظرا لانه بمقتضى التعديل الحالى للمادة (٢) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ستصبح فترة العمل بالضريبة عشر سنوات فيجب أن تعدل المادة (١٨) الخاصة باستمرار العمل بالضريبة المربوطة وما يربط منها وفقا للقانون المشار اليه بما يتفق ومشروع التعديل بالمادة (٢) وذلك بجعل نهاية العمل بالضريبة الموجودة حاليا اى نهاية عام ١٩٥٩ بدلا من عام ١٩٥٧ .

١٤ - وبمناسبة صدور القانون رقم ٥٢٢ لسنة ١٩٥٤ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ الخاص بانشاء مجلس بلدية القاهرة والقانون رقم ٥٢٣ لسنة ١٩٥٤ المعدل لبعض أحكام القانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدى لمدينة الاسكندرية واللذين قضيا بتخويل هذين المجلسين حق تقدير وربط وتحصيل ضريبة العقارات المبنية بهاتين المدينتين روعى فى هذا المشروع تضمينه أحكام تتفق والتعديلات التى نص عليها القانونان سالفى الذكر .

وتتشرف وزارة المالية والاقتصاد بعرض مشروع القانون على مجلس الوزراء مفرغا فى الصيغة القانونية التى أقرها مجلس الدولة .

رجاء أن يتفضل مجلس الوزراء بالموافقة عليه وإصداره :

وزير المالية والاقتصاد

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٥٩

تبين أن المادة الثامنة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية قصرت الجهة التى يقدم اليها التظلم من فرض الغرامة على مدير عام مصلحة الأموال المقررة مع أنه أصبح للبلديات الآن حق ربط وتحصيل الضريبة العقارية ، اذا كان من الواجب تعديل النص ليضمن البلديات من بين الجهات التى يقدم اليها التظلم .

هذا وقد حصرت المادة ٢١ الأملاك التى يمكن إعفاؤه من الضريبة وكان من الطبيعى أن تعفى هذه الأملاك مما يفرض عليها من غرامة تبعا لذلك .

لذلك تضمن نص التعديل على حق مدير عام الجهة المختصة فى إعفاء هذه الأملاك ايضا مما يفرض عليها من غرامة دون حاجة الى تقديم تظلم من صاحب الشأن .

كما أوجب البند (أ) م امادة (٦) من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على ملاك العقارات المبنية تقديم اقرارات ببيان أوصاف عقاراتهم فى النصف الثانى من السنة السابقة للحصر العام .

ولما كان هذا النص مستحدثا وكانت عملية الحصر والتقدير العام الحالية هى أول عملية بدأت فى ظل أحكام هذا القانون .

لقد تبين أن الكثير من ملاك العقارات المبنية لم ينتبهوا الى هذا النص الأمر الذى أدى الى عدم تقديم الاقرارات من الكثير منهم أو تأخروا فى تقديمها عن الميعاد الذى ينص عليه القانون ونتيجة لذلك ستفرض على هؤلاء الملاك الغرامات التى تقضى بفرضها وهى تعادل ضريبة سنة كاملة .

لذلك رؤى من باب التيسير عليهم خصوصا وأن هذه اول مرحلة من مراحل تنفيذ القانون المشار اليه أعداد مشروع القانون المرافق الذى تنص مادته الأولى على تعديل المادة ٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بحيث يسمح بمد أجل تقديم هذه الاقرارات الى ستين يوما من تاريخ النشر فى الجريدة الرسمية ، على أن يكون حكم هذا التعديل قاصرا فقط على الحصر

العام الحالى .

وتتشرف وزارة الخزانة المركزية بعرض مشروع القانون المرافق بعد افراغه فى الصيغة التى أقرها مجلس الدولة على السيد رئيس الجمهورية رجاء التفضل بالموافقة عليه وإصداره .

وزير الخزانة المركزى

المذكرة الإيضاحية

للقانون رقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ (*)

تستوجب المادة ١٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية لقبول تظلمات الممولين من قرارات لجان التقدير توافر الشروط الآتية :

١ - أن يقدم التظلم خلال ستة أشهر من تاريخ إتمام النشر .

٢ - أن يكون مرافقا الطلب قسيمة دالة على أداء قسط من الضريبة .

٣ - أن يدفع المتظلم تأمينا قدره ٥ ٪ من الضريبة على ألا يقل التأمين عن خمسين قرشا .

ولما كان الهدف من شرط دفع التأمين هو ضمان جدية التظلمات وكان الغرض من الشرط الخاص بأداء آخر قسط من الضريبة هو تسهيل إجراءات التحصيل وهو شرط لا علاقة له بالتظلم إذ أن التظلمات لا توقف الإجراءات .

وحيث أنه فى وسع الحكومة الحصول على مطلوبها بالطريق الذى رسمه القانون .

فقد رؤى تعديل المادة ١٥ سالفة الذكر باستبعاد شرط سداد آخر قسط من الضريبة تبسيطا للإجراءات وتيسيرا على الممولين ، وهذا النص على أنه فى حالة التظلم تؤدى الضريبة المقررة قبل التعديل وذلك الى أن يصدر قرار مجلس المراجعة فى التظلم ومن ثم لم يعد هناك محل لسريان حكم المادة ١٩ من القانون والذى يقضى بأنه إذا لم يصدر قرار مجلس المراجعة فى مدة ستة أشهر من تاريخ تقديم المعارضات جاز للمعارض أن يؤدى الضريبة المقررة قبل التعديل الى أن يصدر القرار ، ولهذا وجل النص على إلغاء هذه المادة .

وتمشيا مع هدف التيسير وتنسيقا بين حكم التظلم فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والقانون رقم ١١٣ لسنة ١٩٣٩ الخاص بضريبة الاطيان رؤى النص على أن يكون للتأمين حد أقصى قدره عشرون جنيها .

---

(١) صدر القانون بعد إدخال عدة تعديلات على مشروع القانون الأصلى الذى وضعت هذه المذكرة الايضاحية بناء عليه .

ونظرا الى ان المستشفيات والمستوصفات والملاجئ وما فى حكمها كانت معفاه من الضريبة فى ظل أحكام الامر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ فلما صدر القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ نصت الفقرة (د) من امادة ٢١ منه على اعفاء هذه المنشآت من الضريبة اذا كانت معدة لقبول جميع المرضى او اللاجئين فيها مجاناً بصرف النظر عن الدين والجنس ، فاذا اعد جزء منها بأجر أو فقدت شروط التعميم إستحقت الضريبة كاملة عليها كلها .

ومن حيث أن الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بمجلس الدولة انتهى رأيها الى مناط هذا الاعفاء هو ان يكون المستشفى او المستوصف او الملجأ معدا لقبول جميع اللاجئين أو المرضى فيه مجانا تمشيا مع الفقرة (د) من المادة وذلك على خلاف افتاء سابق ذهب الى اعفاء المستشفيات المملوكة للجمعيات الخيرية والاجتماعية المنشأة لغير غرض الاستثمار من الضريبة باعتبارها من امبانى اتى يسرى عليها حكم الاعفاء المنصوص عليه فى الفقرة (ج) من تلك المادة .

وقد سارعت الجهات القائمة بعملية التحصيل باصدار قرارات ربط الضريبة على ما عساه يكون قد أعفى مخالفا لرأى الجمعية العمومية .

ومن حيث أن الجهات القائمة على ادارة تلك المنشآت قد تشكت من اعادة ربط الضريبة عليها وأوضحت أنها لن تتمكن من الاستمرار فى أداء رسالتها الصحية والانسانية وهى مرهقة بالرسوم والضرائب .

وخشية عجز تلك المنشآت عن الاستمرار فى أداء رسالتها ، فقد رؤى النص على أن تعفى من الضريبة المستشفيات والمستوصفات والملاجئ والمبرات المملوكة للجمعيات الخيرية والاجتماعية المعدة لقبول جميع المرضى واللاجئين بصرف النظر عن الدين أو الجنس ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار ، وبشرط أن تكون مسجلة وفقا للقانون ، ولا تتقاضى من المرضى أو اللاجئين أية أجور إذا وافقت على ذلك واشتركت فى تحديد تلك الاجور الجهات الادارية التى يصدر بها قرار من الوزير المختص .

ونظرا لضخامة المبالغ المتأخرة والمستحقة على كل من هذه المنشآت منذ تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فقد رؤى النص على إعفائها من الضريبة المتأخرة عليها حتى تاريخ العمل بالقانون الجديد كما يكون لها حق المطالبة برد ما سبق أداؤه .

ولما كانت الفقرة (ب) من امادة ٢٢ من القانون المذكور تشترط لاعفاء بسبب الخلو ان يخلو العقار كله أو جزء منه من السكن ومما يحتويه لمدة ستة أشهر متوالية على الأقل ولا ينتفع به بأى وجه من أوجه الانتفاع .

ونظرا لأن خلو المساكن طوال هذه المدة نادر الحدوث ، الامر الذى ترتب عليه أن الانتفاع بهذا النص مقصور على عدد قليل من المولين :

لذا قد رئى تعديل هذا الحكم وجعل المدة ثلاثة أشهر متوالية فقط تحقيقا للعدالة وتيسيرا على المولين .

وتحقيقا للأغراض المتقدمة أعدت الوزارة مشروع قرار رئيس الجمهورية بمشروع القانون المرافق بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرضه على السيد رئيس الجمهورية مفرغا فى الصيغة التى أقرها مجلس الدولة (لجنة المشروعات العاجلة فى ١٣ أكتوبر سنة ١٩٦٠ برقم ٢٣٢٦) .

رجاء الموافقة عليه وإحالة مشروع القانون الى مجلس الأمة .

وزير الخزانة التنفيذى

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦

تقضى أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية أن يتم إجراء الحصر والتقدير العام لجميع العقارات كل عشر سنوات حيث تقيد بالدفاتر القيمة الايجارية التى تحدد على أساس الضريبة على العقارات المبنية ولا يجوز تعديل هذه القيمة الايجارية بصفة عامة إلا بعد إجراء حصر وتقدير عام جديد لهذه العقارات المبنية .

وقد تم آخر حصر وتقدير عام للعقارات المبنية عام ١٩٦٠ وعلى ذلك يكون ميعاد الحصر والتقدير العام الجديد فى سنة ١٩٧٠ .

ونظرا لما ترتب عليه من صدور القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الاماكن من خفض ايجار الوحدات السكنية بالعقارات المبنية فلم تعد تتفق مع القيمة الايجارية لهذه الوحدات المثبتة فى الدفاتر فقد أدى ذلك الى عدة مفارقات أهمها :

١ - تحديد الضريبة على العقارات المبنية يتم على أساس القيمة الايجارية المقيدة بالدفاتر وهى تزيد على الايجار الفعلى بعد تخفيضه .

٢ - بالنسبة لوعاء الضريبة العامة على الايراد يحدد دخل العقار على أساس القيمة الايجارية بالدفاتر فى حين أن الايراد الفعلى قد نقص نتيجة لتخفيض الايجارات .

٣ - بالنسبة لضريبة التركات ورسم الايلولة تحدد قيمة العقارات المبنية على أساس القيمة الايجارية بالدفاتر .

ولما كانت مقتضيات العدالة تتطلب أن يتم تحديد الضرائب بما يتفق مع الايراد الفعلى بعد تخفيضه . لهذا أوصت عدة جهات بضرورة العمل على تعديل ربط الضريبة على العقارات المبنية التى تأثرت بتخفيض الايجارات نتيجة للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ سالف الذكر .

وتحقيقا لذلك أعدت الوزارة مشروع قانون نصت المادة ١ منه على أن تخفض بنسبة ٢٠ ٪ القيمة الايجارية المثبتة في دفاتر الحصر والتقدير للعقارات المبنية التى خفضت ايجاراتها بمقتضى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ بنسبة ٢٠ ٪ وللمواءمة بين تاريخ سريان هذا القانون وبين سنوية الضريبة تقرر فى المشروع أن يسرى هذا الترخيص اعتبارا من أول يناير ١٩٦٦ .

هذا ويلاحظ أن العقارات الأخرى التى خفضت ايجاراتها بواقع ٣٥ ٪ طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ وهى التى أنشئت بعد سنة ١٩٦١ ، قد يكفل بمعالجة وضعها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الاماكن إذ يتم ربط الضريبة عليها على أساس هذا التخفيض طبقا لأحكام هذا القانون الأخير .

ونظرا لأنه قد يترتب على العمل بالتخفيض الوارد بهذا المشروع رفع القيمة الفعلية التى يؤديها المستأجر ، إذ بخفض قيمة الضريبة المستحقة نتيجة لهذا التقدير طبقا للقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، يرتفع الباقى الذى يلتزم المستأجر بأدائه وهى نتيجة تخالف الاتجاه الذى يسعى اليه المشروع ، ومن ثم فقد تضمنت المادة الثانية من المشروع حكما يقضى بأنه لا يترتب على التخفيض المشار اليه فى المادة ١ تعديل القيمة الفعلية التى يؤديها المستأجر للمالك .

ونصت المادة ٣ من المشروع على نشره فى الجريدة الرسمية ولوزير الخزانة اصدار القرارات اللازمة لتنفيذه .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرفق بعد إفراغه فى الصيغة التى أقرها مجلس الدولة ، رجاء التفضل بالموافقة عليه وإصداره .

وزير الخزانة

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١

يقضى البند (ج) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ بأن يعفى من أداء الضريبة « الأبنية » المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين . وكذلك الأبنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية والإجتماعية والعلمية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقا للقانون ولا تكون منشأة وفقا لغرض الاستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو الرياضى أو البحث العلمى لهذه الجمعيات والنوادى أما ما كان من العقارات ذات الريع ملكا للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من العوائد .

وقد قامت جهات الإفتاء بمجلس الدولة بتفسير هذا النص على أساس أن ما يتمتع بالإعفاء هو المدارس المملوكة للطوائف والمخصصة لتعليم الدين أما ما كان منها غير مخصص لتعليم الدين فيخضع للضريبة - وكان آخرها ما إنتهت اليه الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فى جلساتها المنعقدة فى ٨ ، ٢٢ من إبريل ، ٢٠ من مايو سنة ١٩٧٠

ونظرا لأن المدارس المملوكة للطوائف الدينية عامة كانت معفاه فى ظل الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ والقرار الصادر من اللجنة المالية لوزارة الخزانة فى ٢ أكتوبر سنة ١٨٨٧ كما أن نية المشرع عند إعداد مشروع القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ لم تكن تتجه الى إخضاع هذه المدارس صراحة للضريبة ، على النحو الذى يبين من المذكرة الايضاحية للقانون ، كما أن أحكام القضاء الادارى اتجهت فى كثير من الدعاوى الى اعفاء هذه المدارس من الضريبة قد أيدت اللجنة الوزارية للشئون الاقتصادية ما إنتهت اليه وزارة الخزانة من إعفاء المدارس التابعة لجهات دينية سواء أكانت مخصصة للتعليم الدينى أو غير مخصصة ما دامت الجهة الدينية التابع لها المدرسة معترفا بها من الدولة .

وإزاء هذا التعارض بين فتاوى الدولة والأحكام الصادرة من محكمة القضاء الدارى - ونظرا للاعتبارات السياسية والدبلوماسية التى أوضحتها وزارة الخارجية فى هذا الخصوص .

فقد أعدت وزارة الخزانة مشروع القانون المرافق ويقضى فى المادة الاولى منه بأن يستبدل بنص البند (ج) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ نص جديد بمقتضاه

يشمل الاعفاء أبنية المدارس المملوكة للطوائف الدينية أو للجهات أو الجمعيات الخيرية أو الاجتماعية أو العلمية وذلك سواء أكانت مجانية أو بمصروفات .

كذلك نصت المادة الثانية من المشروع على أن يستبدل بنص البند (هـ) من المادة ٢١ نص جديد بحيث يشمل الإعفاء الدور المملوكة للجهات الحكومية فى الدول الأجنبية وذلك رغبة فى الدول فى إنماء علاقاتها الثقافية والإقتصادية والإعلامية لدى كثير من الدول ، حيث أصبحت العلاقات الدولية لا تقتصر فقط على التمثيل الدبلوماسى بل إمتد أثرها الى العلاقات الثقافية والتجارية والإعلامية .. الخ مما أدى الى إنشاء دور مملوكة للدولة لدى كثير من الدول الأجنبية وإنشاء دور التمثيل لهذه الدول لدى الجمهورية العربية المتحدة هذا بالإضافة الى دور التمثيل الدبلوماسى المتمثلة فى السفارات والمفوضات والقنصليات المعفاة من الضريبة أصلا .

كذلك نصت المادة الثالثة من المشروع على أنه يجوز بقرار من وزير الخزانة التجاوز عن تحصيل ما لم يؤد من الضرائب التى إستحقت على المبانى المشار اليها وذلك لمعالجة الحالات السابقة على العمل بالأحكام الجديدة .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون مفرغا فى الصيغة القانونية التى أقرها مجلس الدولة برجاء التكرم بإتخاذ الإجراءات اللازمة لإستصداره .

وزير الخزانة

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣

(بخصوص المادة ١٥ مكررا المضافة)

تقضى أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية بأن تفرض هذه الضريبة على أساس وعاء معين هو القيمة الايجارية التى تقدرها لجان التقدير على مقتضى القواعد المنصوص بها فى المادتين التاسعة والعاشرة - كما قد عنى الباب الخامس من القانون المذكور بتقدير هذا الوعاء إذ بين كيفية تشكيل لجان التقدير وأوجب النشر فى الجريدة الرسمية عن إتمام تقديراتها حيث تصبح الضريبة واجبة الأداء وينفتح ميعاد التظلم من تلك التقديرات أمام الحكومة والممولين أمام مجلس المراجعة التى نص على كيفية تشكيلها ونهائية قراراتها .

ونظرا لما لوحظ من تعطل عمل لجان التقديرات لمدد طويلة بالنسبة لكثير من العقارات المبنية وأجزائها المستجدة بسبب تقيدها فى شأن هذه الأماكن بمقدار القيمة الايجارية التى ينتهى اليها رأى لجان تحديد الأجرة التى شكلت لهذا الغرض بموجب القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد إيجار الاماكن ثم القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الاماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين والتى لم تستطع إنجاز عملها فى تحديد أجرة كثير من تلك العقارات فى وقت مبكر مما أدى الى تأخير وعاء الضريبة بواسطة لجان التقدير وعدم إتخاذ إجراءات ربط الضريبة وتحصيلها بالتالى عدة سنوات الأمر الذى أضر بصالح الممولين وصالح الخزانة على السواء .

ورغبة فى تلافى تلك النتائج والعمل على سرعة تحديد الضريبة وتحصيلها فقد أعد مشروع القانون المرافق للوفاء بهذا القصد . ويقتضى بمادته الأولى بإضافة نص جديد برقم ١٥ مكررا (١) الى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

وقد قضت الفقرة الأولى من الفقرة المضافة منه على أنه يجوز للجهة الادارية القائمة على حصر ربط الضريبة على العقارات المبنية أن تقدر القيمة الايجارية للعقارات المبنية المعدة للسكن أو لغير ذلك من الأغراض (وهى العقارات التى تحدد أجرتها لجان القانونين المذكورين) متى صارت تامة البناء أو مشغولة على غير إتمام وفق أسس مبسطة وميسرة وهى القيمة المتفق عليها فى عقد الايجار أو القيمة الثابتة بقرار تحديد الأجهزة وتوزيعها على وحدات

المبنى الموضح بترخيص البناء ، فاذا لم يكن العقار مؤجرا ولم يصدر ترخيص ببنائه قدرت القيمة الايجارية على أساس أجرة المثل .

ونصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على وجوب ربط الضريبة بصفة مؤقتة وفقا للتقدير المشار اليه وصيرورتها واجبة الأداء ، اعتبارا من أول السنة التالية لإتمام البناء أو شغله على غير إتمام بمجرد إخطار الممول بالتقدير ومقدار الضريبة بخطاب موصى عليه بعلم الوصول .

كما أوردت الفقرة الثانية من هذه المـادة حكماً ، يقضى بوجوب تعديل الربط المؤقت تلقائيا ، دون حاجة للطعن فيه ، طبقا للقيمة الايجارية التى تحدد وفقا لاحكام الباب الخامس من القانون رقم ٦ لسنة ١٩٥٤ أى طبقا للقيمة الايجارية التى تحددها لجان التقدير متطابقة مع القيمة الايجارية التى تحددها لجان تحديد الاجرة المشكلة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ثم بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ والقيمة الايجارية التى تحددها مجالس المراجعة لدى قيامها بالفصل فيما قد يقدم من طعون خاصة بقرارات تقدير القيمة الايجارية .

وقد أتت المادة الثانية من المشروع بحكم يهدف الى مواجهة الحالات المتراكمة عند العمل بهذا القانون نتيجة تأخير ربط وتحصيل ضريبة العقرات اتى لم تحدد قيمتها الايجارية عند العمل بالمشروع المقترح ، وهى العقارات التى لم تتمكن لجان تحديد الأجرة المشكلة سواء بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أو بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، عند العمل بالشمروع المقترح من تحديد أجرتها وتوزيعها على وحدات المبنى وبالتالى لم يتسن للجان التقدير تحديد قيمتها الايجارية ، وذلك عن طريق إتباع الأحكام المبنية فى المشروع .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرافق مفرغا فى الصيغة التى أقرها مجلس الدولة برجاء - فى حالة الموافقة عليه - اتخاذ الإجراءات .

وزير الخزانة

دكتور / عبد العزيز حجازى

المذكرة الإيضاحية

لمشروع القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣

بخصوص المادة ٢١ مكررا المضافة

يتضمن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية فى المادة ٢١ منه فى حالت الاعفاء من هذه الضريبة .

وقد تضمنت الفقرة (هـ) من هذه المادة والمعدلة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ بأن تعفى من أداء الضريبة دور السفارات والمفوضيات والقنصليات المملوكة للدول الأجنبية والدور المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية وذلك بشرط المعاملة بالمثل .

ونظرا لان هذا النص يتضمن اعفاء العقارات المملوكة للجهات الحكومية الأجنبية بالاضافة الى إعفاء دور التمثيل الدبلوماسى والأجنبى .

كما أن التقاليد الدولية جرت على تقرير بعض المجاملات الدولية لرؤساء الدول الأجنبية على ضوء مواقفهم من القضايا العالمية .

ونظرا لان هناك مواقف مشرفة وقفتها كثير من الدول الصديقة ورؤساء من القضية العربية . مما رئى معه تقرير قدر المجاملة لهؤلاء الرؤساء عن طريق جواز اعفاء العقارات المملوكة لهم المخصص لاقامتهم داخل الجمهورية من ضريبة العقارات المبنية .

لهذا أعدت وزارة الخزانة مشروع القانون المرافق يتضمن اضافة مادة جديدة برقم ٢١ مكررا الى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بحيث يجوز لوزير الخزانة بعد أخذ رأى وزير الخارجية اعفاء العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الاجنبية والمخصصة للاستعمال الشخصى لهم .

وقد رئى ان يكون الاعفاء جوازيا لوزير الخزانة بعد أخذ رأى وزير الخارجية حتى تتحقق المرونة اللازمة فى تقرير الاعفاءات او الحرمان منها حسب الظروف الدولية .

وتتشرف وزارة الخزانة بعرض مشروع القانون المرافق على السيد رئيس الجمهورية مفرغا فى الصيغة التى أقرها مجلس الدولة . رجاء التفضل بالموافقة عليه وإحالته لمجلس الشعب تمهيداً لاصداره .

وزير الخزانة

دكتور / عبد العزيز حجازى

وزارة المالية والإقتصاد

قرار رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٤

بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية [١]

وزير المالية والإقتصاد

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية ؛

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة :

قرر

مادة ١ – يقدم الاقرار المنصوص عليه في المادتين ٦ و ٧ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه على النموذج رقم ١ المرافق .

مادة ٢ – يعين مدير عام مصلحة الأموال المقررة لكل لجنة تقدير عضوين من مالكي العقارات ذوي السمعة الحسنة والخبرة بأعمال المباني ممن يرشحهم مدير القسم المالي بالمحافظة أو المديرية .

ويختار مدير القسم المالي المذكور رئيس اللجنة والعضو الحكومي من موظفي القسم التابعين له :

مادة ٣ – يكون إخطار الممول بمقدار الضريبة التي ربطت عليه وبتاريخ النشر عن إتمام التقديرات في الجريدة الرسمية على النموذج رقم ٢ المرافق ويسلم هذا الإخطار الى الممول بايصال أو يرسل اليه بكتاب موصى عليه .

مادة ٤ – يعد في كل مديرية أو محافظة سجلات لقيد التظلمات الخاصة بالتقدير والغرامات وطلبات رفع الضريبة وعدم إستحقاقها .

ويكون القيد في السجلات بأرقام مسلسلة بترتيب ورود التظلمات أو الطلبات .

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٦ في أول إبريل سنة ١٩٥٤ .

مادة ٥ – يصدر مدير عام مصلحة الأموال المقررة قرارات تعيين أعضاء مجالس المراجعة ويكون تعيين الأعضاء غير الموظفين من بين الملاك ذوى السمعة الحسنة والخبرة بأعمال المبانى ممن يرشحهم رئيس القسم المالى بالمحافظة أو المديرية .

مادة ٦ – لمجلس المراجعة أن ينتدب بعض أعضائه القيام باجراء تحقيق أو معاينة ثم يعرض نتيجة عمله على المجلس .

مادة ٧ – يخطر أصحاب التظلمات والطلبات بالميعاد الذى يحدد لمعاينة العقارات موضوع الشكوى أو لنظرها أمام مجلس المراجعة قبل الميعاد بأسبوع – كما يخطرون بالقرارات الصادرة فيها .

ويسلم الإخطار فى جميع الأحوال الى صاحب الشأن بموجب ايصال أو يرسل اليه بكتاب موصى عليه .

مادة ٨ – يكون أداء الضريبة للصيارف والمحصلين فى مقار أعمالهم بالمدن والبلاد والقرى كل فى دائرة إختصاصه .

مادة ٩ – يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

تحريرا فى ١٩ رجب سنة ١٣٧٣ (٢٤ مارس سنة ١٩٥٤) .

وزارة المالية والإقتصاد

قرار رقم ١٤٢ لسنة ١٩٥٦

بتنفيذ المادة ٢٤ مكرر من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

فى شأن الضريبة على العقارات المبنية (١)

وزير المالية والإقتصاد

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ؛

وعلى ما ارتآه مجلس الدولة ؛

قرر :

مادة ١ – يقدم الممول بنفسه أو بواسطة من ينوب عنه الى المحصل أو صراف البندر أو المدينة الاقرار المنصوص عليه فى المادة ٢٤ مكرر من القانون المشار اليه على النموذج الخاص . فى ميعاد غايته آخر مارس من كل سنة ، على أنه بالنسبة الى سنة ١٩٥٦ فيكون تقديم الاقرار فى ميعاد غايته آخر نوفمبر سنة ١٩٥٦ .

وتوضح بالاقرار البيانات الآتية :

(أ) رقم العقار وإسم الشارع أو الحارة أو البندر أو الشياخة والمركز أو القسم والمديرية أو المحافظة وإسم صاحب تكليف العقار وصفة مقدم الاقرار بالنسبة الى التكليف فى كل عقار .

(ب) مقدار صافى القيمة الايجارية السنوية لكل عقار ومقدار حصة الممول فى العقار ومقدار صافى القيمة الايجارية المقررة على حصته .

(ج) إقرار من الممول بأن العقارات الموضحة هى كل ما يملكه – أو يستحقه أو ينتفع به فى جميع أنحاء الجمهورية .

مادة ٢ – يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره فى الجريدة الرسمية .

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٨٥ فى ٢٢ أكتوبر سنة ١٩٥٦ .

قرار رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥

بحذف بعض القرى من الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية (١)

وزير الخزانة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ سنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ؛

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ باصدار نظام الادارة المحلية ؛

قرر

مادة ١ – تحذف القرى بالجدول الملحق بهذا القرار من الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه .

مادة ٢ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به إعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٥ .

تحريرا فى ٩ صفر سنة ١٣٨٥ (٩ يونية سنة ١٩٦٥) .

جدول عن بيان البلاد المعتبرة قرى

محافظة دمياط :

عزبة البرج ، الزرقا .

محافظة القليوبية :

شبلنجة ، بهتيم ، دمنهور ، شبرا ، مسطرد ، قها ، سنديون ، منشية القناطر .

محافظة الشرقية :

الإبراهيمية ، مشتول السوق .

محافظة الغربية :

محلة مرحوم وحصتها ، صا الحجر ، القضابة ، محلة زيادة ومنشأة نظيف ادلجمون ، أبيار .

محافظة كفر الشيخ :

مطوبس .

محافظة البحيرة :

ادكو ، التجيلة ، أبو المطامير البحرية .

محافظة الدقهلية :

كوم النور ، كفر الدليل ، مدينة سمنود ، أتميدة ، صهرجت الكبرى ، كفر جرجس يوسف ، أوليلة ، بشلا ، نبروه ، رأس الخليج ، منية النصر ، دقادوس .

محافظة المنوفية :

البتانون وحصتها ، سبك الضحاك ، شنوان ، كفر شنوان ، ميت بره وكفر الشهيد ، قويسنا البلد .

محافظة الجيزة :

أوسيم ، مرغونة ، الحوامدية ، منا الأمير ، عمازة الكبرى ، الطالبية ، الكوم الأخضر ،

كفر نصار ، كفر طهرمس ونزلة خلف ونزلة بهجت .

محافظة الفيوم :

المنيا ، العدوة ، طبهار ، العجمين .

محافظة بني سويف :

أشمنت ، بلفيل ، الشنطور ، النويرة ، القنت ونزلة النصرى شنرى ، بنى صالح ، أقفهص ، تلت ، القليعة .

محافظة المنيا :

البرجاية ، دمشير ، بنى عبيد ، جريس ، تندة ، الروضة ، المحرس ، صفانية ، أبو قرقاص ، صندفا .

محافظة أسيوط :

النخيلة ، صنبو ، ديروط الشريف ، الساحل ، مير ، بنى محمديات الدوير .

محافظة سوهاج :

الدمر ، أم دومة ، شندويل ، أولاد حمزة ، بلصفورة ، مشط برديس وجزيرة شندويل .

محافظة قنا :

قرشوط ، نقادة ، بهجورة ، قفط .

وزارة الخزانة

قرار وزارى رقم ١٩ لسنة ١٩٦٧

بشأن تحديد نطاق المدن الواردة بالجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية[1]

وزير الخزانة :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ؛

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ فى شأن نظام الادارة المحلية .

وعلى القرار الوزارى رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥ بحذف القرى من الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية ؛

قرر

مادة ١ – تعتبر حدود المدن الصادر بها قرارات وزارية من وزارة الادارة المحلية حدودا لهذه المدن فيما يتعلق بتطبيق أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه

مادة ٢ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به اعتبارا من أول يناير سنة ١٩٦٧ .

تحريرا فى ٢١ شوال سنة ١٣٨٧ (٣١ يناير سنة ١٩٦٧)

---

(١) الوقائع المصرية العدد ١٢٨ فى ٣١ يناية سنة ١٩٦٧ .

وزارة الخزانة

قرار وزارى رقم ٦٧ لسنة ١٩٦٨

بإصدار نموذج الاقرار الواجب تقديمه عن ملاك بعض المبانى والوحدات تنفيذا لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية على بعض المباني والوحدات استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ (١)

وزير الخزانة :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بتحصيل ضريبة العقارات المبنية على بعض المباني والوحدات استثناء من أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ؛

وعلى القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ بفرض ضريبة على إيرادات رؤوس الاموال المنقولة ، وعلى الأرباح التجارية والصناعية وعلى كسب العمل والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات .

وعلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ فى شأن تحديد ايجار الاماكن والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية ؛

مادة ١ (٢) – يقدم الاقرار المنصوص عليه فى المادة (٣) من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ المشار اليه الى الجهة الادارية المختصة بربط وتحصيل ضريبة العقارات المبنية الواقع فى دائرتها العقارات – وفقا للنموذج المرافق .

---

(١) الوقائع المصرية العدد ٢٤٠ لسنة ١٩٦٨ .

(٢) نموذج الاقرار المشار اليه يمكن الرجوع اليه بعدد الوقائع رقم ٢٤٠ لسنة ١٩٦٨ .

مادة ٢ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية .

تحريرا فى ١٦ رجب سنة ١٣٨٨ (٩ أكتوبر سنة ١٩٦٦) .

دكتور / عبد العزيز حجازى

وزارة الخزانة

قرار وزارى رقم ٢٤ لسنة ١٩٦٨

بتعديل المادة الرابعة من التعليمات الصادرة فى ١٩٥٤/٤/٧ بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والملحقة بالتعليمات الصادرة من وزير الخزانة (المالية والإقتصاد) ١٩٥٤/٣/٢٤

وزير الخزانة :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والقوانين المعدلة له ؛

وعلى التعليمات الصادرة فى ١٩٥٤/٤/٧ تنفيذا لبعض أحكام القانون المشار اليه والملحقة بالتعليمات الصادرة من وزير الخزانة (المالية والإقتصاد) بتاريخ ١٩٥٤/٣/٢٤ ؛

قرر :

مادة ١ – تعدل المادة الرابعة من التعليمات الصادرة فى ١٩٥٤/٤/٧ الخاصة بتنفيذ أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية المشار اليها على النحو التالى :

مادة ٢ – تخضع للضريبة على العقارات المبنية الأكشاك الخشبية المقامة على الأرض أيا كان الغرض منها ، سواء كانت معدة لتوزيع الصحف والجرائد والمطبوعات أو لبيع السجاير أو غير ذلك ، وبصرف النظر عن ضرورة توافر شرط ثباتها والتصاقها بالأرض ، وسواء استغلها المالك بنفسه أو أجرها للغير .

مادة ٣ – ينشر هذا القرار بالوقائع المصرية ويعمل به من تاريخ العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

تحريرا فى ١٦ ذى الحجة سنة ١٣٨٨ (٥ مارس سنة ١٩٦٩) .

دكتور / عبد العزيز حجازى

وزارة الخزانة

قرار وزارى رقم ٤٤ لسنة ١٩٧٢

بتنفيذ أحكام القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ فى شأن إعادة حساب القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية

وزير الخزانة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ؛

وعلى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار أماكن ؛

وعلى القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى شأن تخفيض إيجار الأماكن ؛

وعلى القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٦ بتخفيض القيمة الايجارية المثبتة فى دفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية ؛

وعلى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧١ فى شأن إعادة حساب القيمة الايجارية المثبتة بدفاتر الحصر والتقدير لبعض العقارات المبنية ؛

وبناء على ما ارتآه مجلس الدولة ؛

قرر :

مادة ١ - على الملاك والمنتفعين بالعقارات المبنية التى خفضت قيمتها الايجارية طبقا للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أو حددت طبقا للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ أن يقدموا الى الجهات المختصة بربط وتحصيل الضريبة على العقارات المبنية بالمحافظة الواقع فى دائرتها العقار طلبات تتضمن بيان العقار وتاريخ انشائه ، وذلك اذا كانت القيمة الايجارية لهذه العقارات والمثبتة بدفاتر الحصر تزيد على القيمة الايجارية أو المحددة طبقا للقوانين المشار اليها .

مادة ٢ - تقدم الطلبات المشار اليها فى المادة السابقة خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القرار .

مادة ٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من تاريخ نشره .

تحريرا فى ١٧ ذى الحجة سنة ١٣٩١ (٢ فبراير سنة ١٩٧٢) .

دكتور / عبد العزيز حجازى

قرار رقم ١ لسنة ١٩٦١

فى شأن تفسير بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤

بشأن الضريبة على العقارات المبنية (١)

اللجنة العليا لتفسير الضريبة على العقارات المبنية :

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، والمعدل بالقوانين رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ورقم ٢١ لسنة ١٩٥٩ ورقم ٢٩٤ لسنة ١٩٦٠ ورقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ ورقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ « بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاء » .

وبناء على ما إرتآه مجلس الدولة .

قــرر

مادة ١ – يقصد بالقيمة الايجارية المنصوص عليها فى القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه وبالايجار المنصوص عليه فى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه – الايجار المدون بدفاتر الحصر والتقدير والذى أتخذ أساساً لفرض الضريبة على العقارات المبنية قبل إستبعاد الـ ٢٠٪ (عشرين فى المائة) مقابل المصروفات التى يتكبدها المالك . وذلك لحساب متوسط إيجار الحجرة في الوحدة السكنية .

مادة ٢ – يقصد بالاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦ – بالنسبة الى العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية – الاعفاء من الضرائب – الاضافية – التى يقع عبؤها على المستأجر وذلك فى الحدود المبينة فى ذلك القانون .

مادة ٣ – تعتبر الفيلا وحدة سكنية واحدة أو أكثر طبقاً للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير . ويحدد عدد حجرات الفيلا طبقاً لهذا الوصف .

مادة ٤ – تعتبر المبانى المنشأة أصلاً لتكون فنادق مبانى غير سكنية مادامت مستعملة

---

(١) الجريدة الرسمية العدد ٢٠١ مكرر فى ٢٠ ديسمبر سنة ١٩٦١ .

فى هذا الغرض . وتعامل المساكن المستعملة بنسيونات معاملة الوحدات السكنية .

مادة ٤ – تعتبر المبانى المنشأة أصلاً لتكون فنادق مبانى غير سكنية مادامت مستعملة في هذا الغرض . وتعامل المساكن بنسيونات معاملة الوحدات السكنية .

مادة ٥ – تعامل الغرف المخصصة للخدم بالبدرومات أو بأعلى المبانى طبقاً للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير .

وتعتبر الجراجات وحدات غير سكنية .

مادة ٦ – ينشر هذا القرار فى الجريدة الرسمية .

تحريراً فى ١٧ رجب سنة ١٣٨١ (٢٥ ديسمبر سنة ١٩٦١)

قرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣

فى شأن تفسير بعض أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجار بمقدار الاعفاء [1]

اللجنة العليا لتقرير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية . والقوانين المعدلة له ؛

وعلى القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية وخفض الايجار بمقدار الاعفاء .

وبناء على ما إرتآه مجلس الدولة .

قــرر

مادة ١ – يحد عدد الحجرات بالوحدة السكنية أو غير السكنية على اساس الوصف الثابت بدفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بأحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه .

ولحساب متوسط الايجار الشهرى للحجرة تقوم الجهة الادارية المختصة بتقسيم القيمة الايجارية الاجمالية على عدد الحجرات .

وإذا تضمن وصف المبنى بدفاترالحصر والتقدير عدة أقسام لكل منها قيمة إيجارية خاصة بالمصانع والمعامل وغيرها قسمت القيمة الايجارية لكل قسم على عدد الحجرات الموجودة به .

ويشترط في جميع الاحوال أن يكون الوصف الوارد بدفاتر الحصر والتقدير مطابقاً للواقع وقت إجرائه [2] .

---

(١) الوقائع المصرية العدد الاول فى ٢ يناير سنة ١٩٦٤ .

مادة ٢ - مع عدم الاخلال بالاحكام المنصوص عليها فى المادة ٤ من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، يحدد الغرض الذى أنشىء من أجله المبنى طبقاً للوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير وقت العمل بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦ المشار إليه .

مادة ٣ - ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية .

تحريراً فى ٢١ جمادى الآخرة سنة ١٣٨٣ (٧ نوفمبر سنة ١٩٦٣) .

وزارة الخزانة

قرار رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٣

بإضافة بند الخانكة بمحافظة القليوبية الى الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية [1]

وزير الخزانة والتخطيط

بعد الاطلاع على المادة ٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار نظام الادارة المحلية ولائحته التنفيذية ؛

وعلى قرار مجلس محافظة القليوبية الصادر بتاريخ ٢١ يولية سنة ١٩٦٢ ؛

وبناء على ما إرتآه مجلس الدولة .

قــرر

مادة ١ — يضاف الى الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه بندر الخانكة بمحافظة القليوبية بالحدود الموضحة فى البيان والخريطة المرافقين .

مادة ٢ — ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل بعد إعتباراً من أول يناير سنة ١٩٦٤ .

تحريراً فى ١٦ صفر سنة ١٣٨٣ (٧ يولية سنة ١٩٦٣)

---

(١) الوقائع المصرية فى ٢٢ يولية سنة ١٩٦٣ – العدد ٥٦

قرار رقم ٦٨ لسنة ١٩٦٣

بتعديل حدود مدينة بيلا بمحافظة كفر الشيخ المربوطة

بالضريبة على العقارات المبنية (١)

وزير الخزانة والتخطيط

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، والقوانين المعدلة

وعلى المرسوم الصادر فى ٢٠ سبتمبر سنة ١٩٤٨ بربط وتحصيل عوائد أملاك على مبانى بندر بيلا ؛

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قوانين الادارة المحلية والقوانين المعدلة له ؛

وعلى قرارى مجلس مدينة بيلا بجلسته المنعقدة بتاريخ ١٩٦٢/٧/٩ بالموافقة على الحدود الجديدة ؛

وبناء على ما إرتآه مجلس الدولة .

قــرر

مادة ١ – تعدل حدود مدينة بيلا بمحافظة كفر الشيخ المربوطة بالضريبة على العقارات المبنية وفقاً للبيان والخريطة المرافقين .

مادة ٢ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٦٤ .

تحريراً فى ١٦ جمادى الآخرة سنة ١٣٨٣ (٢ نوفمبر سنة ١٩٦٣)

عبد المنعم القيسونى

---

(١) الوقائع المصرية – العدد ٩١ فى ١٩٦٣/١١/٢١ .

بوصف التعديل الجديد لحدود عوائد أملاك مدينة مركزها محافظة كفر الشيخ الواجب تحصيل عوائد أملاك على المباني الداخلة فيها . تتكون منطقة التعديل الجديدة لحدود عوائد أملاك مدينة بيلا مركزها محافظة كفر الشيخ جزء من زمامها .

وتحدد كالآتي :

(أولا) الحد الشمالي ويتكون من ستة أجزاء :

الجزء الاول – خط يبتدىء من العلامة القضيب الحديد المرموز لها على الخريطة بالحرف (أ) الموضوعة على الحد الجنوبي للجسر الجنوبي لبحر بيلا عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بن حوضى أرمان نمرة ١٥١ والخرابيق القبلي نمرة ١٥٠ متجهاً الى الشرق مائلاً الى الجنوب بخط منحنى متتبعاً الحد الجنوبي للجسر الجنوبي لبحر بيلا سالف الذكر حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمى ٥ ، ٦ بحوض أرمان ١٥١ سالف الذكر ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ب) .

الجزء الثاني – خط وهمى يبتديء من العلامة (ب) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق مائلاً الى الجنوب نحو العلامة الحديد الموضوعة على الحد الشرقى للسكة الزراعية من بيلا الى حازق عند نقطة تقابله بالحد الجنوبي للجسر الجنوبي لبحر بيلا القديم مخترقاً كلا من بحر بيلا بجسره فالسكة الزراعية من بييلا الى حازق سالفة الذكر حيث ينتهي بالعلامة الحديد سالفة الذكر والمرموز لها على الخريطة بالحرف (ج) .

الجزء الثالث – خط يبتديء من العلامة (ج) سالفة الذكر الى الشرق بخط متعرج ثم الى الجنوب متتبعاً الحد الجنوبي والغربي للجسر الجنوبي والغربى لبحر بيلا القديم حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمى ١٥ ، ١٦ ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (د) .

الجزء الرابع – خط يبتديء من العلامة (د) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق مائلاً الى الجنوب بخط وهمى نحو نقطة تقابل الحد الفاصل بين حوضى الزنقورة الصغير رقم ١٦٥ وأيوب رقم ١٦٤ بالحد الشرقى للجسر الشرقي لبحر بيلا القديم بجسريه سالف الذكر ثم يتجه الى الشرق بخط منكسر مخترقاً سكة حديد الدلتا من بيلا الى بلطيم متتبعاً الحد الفاصل بين حوضى الزنقورة الصغيرة نمرة ١٦٥ سالف الذكر حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله والحد الفاصل بين حوض يوسف نمرة ١٦٣ قسم ثان (أحمد أبو

زيد) وحوض أيوب نمرة ١٦٤ سالف الذكور ومرموز لهذ العلامة على الخريطة بحرف (هـ) .

الجزء الخامس – خط يبتدىء من العلامة (هـ) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق بخط متعرج متتبعاً الحد الفاصل بين حوضى المربع نمرة ١٦٦ ويوسف نمرة ١٦٣ قسم ثان (أحمد أبو زيد) حيث ينتهي بعلامة قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين الحوضين سالفى الذكر وحوض ثابت نمرة ١٦٢ ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (و) .

الجزء السادس – خط يبتدىء من العلامة (و) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الشرق متتبعاً الحد الفاصل بين حوضي المربع نمرة ١٦٦ وثابت نمرة ١٦٢ حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند تقابله بالحد الغربى لمصرف بيلا ومرموز لهذه العلاقة على الخريطة بحرف (ز) .

(ثانيا) الحد الشرقى ويتكون من ثلاثة أجزاء :

الجزء الاول – خط يبتدىء من العلامة (ز) سالفة الذكر متجهاً الى الجنوب بخط منحنى متبعاً الحد الغربى للجسر الغربى لمصرف بيلا مخترقاً السكة الزراعية من كفر الجرايدة الى بيلا حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الشمالى لجنابية السكة الحديد (غير مستعملة) ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ح) .

الجزء الثانى – خط يبتدىء من العلامة (ح) سالفة الذكر متجهاً الى الجنوب مائلاً الى الغرب بخط منحنى متتبعاً الحد الغربى الجسر الغربى لمصرف بيلا مخترقاً كلا من جنابية السكة الحديد (غير مستعملة) فسكة حديد مصر من شربين الى قلين فسكة حديد الدلتا من المحلة الكبرى الى بيلا حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة على الحد الغربى لسكة حديد الدلتا سالفة الذكر ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ط) .

الجزء الثالث – خط يبتدىء من العلامة (ط) سالفة الذكر متجهاً الى الجنوب مائلاً إلى الشرق متتبعاً الحد الغربي لسكة حديد الموصلة من المحلة الكبرى الى بيلا مخترقاً مصرف بيلا بجسريه فالسكة الزراعية الموصلة من كفر المجمى الى بيلا حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمى ٢٣ ، ٢٤ بحوض الدهر الصغير نمرة ٢٠٤ ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ى) .

(ثالثا) الحد الجنوبي ويتكون من تسعة أجزاء :

الجزء الاول - خط يبتدىء من العلامة (ى) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب متتبعاً الحد الفاصل بين القطعتين رقمي ٢٣ ، ٢٤ كليهما بحوض النهر الصغير نمرة ٢٠٤ حتى نقطة تقابله بالحد الشرقي لطريق البلاط ويستمر في نفس الاتجاه بخط وهمي مخترقاً الطريق سالف الذكر حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة على الحد الغربي للطريق المذكور ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ك) .

الجزء الثاني - خط يبتدىء من العلامة (ك) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الغرب متتبعاً الحد الغربي لطريق البلاط حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد . موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمي ٦ ، ٢٨ وبحوض الدهر الكبير نمرة ٢٠٥ قسم ثاني (الضهر) ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ل) .

الجزء الثالث - خط يبتدىء من العلامة (ل) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب ثم الى الشمال بخط منكسر متتبعاً الحد الفاصل بين القطع أرقام ٦ ، ٥ مكرر وبين القطع أرقام ٢٨ ، ٢٧ ، ٢٤ ، ٢٣ الجميع بحوض الضهر الكبير نمرة ٢٠٥ قسم ثان (الضهر) حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوضى الدهر الكبير نمرة ٢٠٥ أول (البيلى) والدهر الكبيرة نمرة ٢٠٥ قسم ثان (الضهر) سالف الذكر ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (م) .

الجزء الرابع - خط يبتدىء من العلامة (م) سالفة الذكر متجهاً الى الجنوب مائلاً الى الغرب بخط متعرج متتبعاً الحد الفاصل بين حوضى الدهر الكبيرة نمرة ٢٠٥ قسم أول (البيلى) والدهر الكبير نمرة ٢٠٥ قسم ثان (الضهر) حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمي ٧ مكرر ، ٤ بحوض الدهر الكبير نمرة ٢٠٥ قسم أول (البيلى) سالف الذكر ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ن) .

الجزء الخامس - خط يبتدىء من العلامة (ن) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب مائلاً الى الشمال متتبعاً الحد الفاصل بين القطعة رقم ٤ وبين القطع أرقام ٨ ، ٧ ، ٥ الجميع بحوض الدهر الكبير نمرة ٢٠٥ قسم أول (البيلى) حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين الحوض سالف الذكر وحوض البورة نمرة ٢٢٩ قسم أول (سراج الدين) والبورة نمرة ٢٢٩ قسم ثان (البورة) ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف

(س) .

الجزء السادس – خط يبتدئ من العلامة (س) سالفة الذكر متجهاً الي الغرب مائلاً الى الشمال بخط متعرج متتبعاً الحد الفاصل بين البورة نمرة ٢٢٩ قسم أول (سرج الدين) والبورة نمرة ٢٢٩ قسم ثان (البورة) حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين رقمى ٣ ، ٥ بحوض البورة نمرة ٢٢٩ قسم أول (سراج الدين) سالف الذكر ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ع) .

الجزء السابع – خط يبتدىء من العلامة (ع) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الغرب متتبعاً الحد الفاصل بين القطعة رقم ٣ وبين القطعتين رقمى ٥ ، ٤ الجميع بحوض البورة نمرة ٢٢٩ قسم أول (سراج الدين) حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الجنوبى الجسر الجنوبى لمصرف بيلا ومرموز لهذه العلاقة على الخريطة بحرف (ف) .

الجزء الثامن – خط يبتدىء من العلامة (ف) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب ثم الى الشمال الى الجنوب بخط دائرى متتبعاً الحد الشرقى للجسر الشرقى لمصرف بيلا حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة جنوب علامة التحديد رقم ٢٢١ من علامات خط التحديد الشرقى لمصرف بيلا سالف الذكر بمسافة قدرها ٤٩ متراً تقريباً مرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ص) .

الجزء التاسع – خط يبتدىء من علامة (ص) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب مائلاً الى الشمال بخط وهمى نحو نقطة تقابل الحد الفاصل بين القطعتين رقمى ١١ ، ١٢ بحوض الرملة نمرة ٢٨ بالحد الغربي للجسر الغربي لمصرف بيلا مخترقاً مصرف بيلا سالف الذكر بجسريه ويستمر فى نفس الاتجاه متتبعاً الحد الفاصل بين القطعتين رقمى ١١ ، ١٢ سالفتى الذكر حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الشرقى للجسر الشرقى لبحر بيلا ومرموز لهذه العلامة عى الخريطة بحرف (ق) .

رابعاً – الحد الغربى ويتكون من سبعة أجزاء :

الجزء الاول – خط يبتدىء من العلامة (ق) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلا الى الغرب متتبعاً الحد الشرقى لبحر بيلا مخترقاً كلا من موقع بحر بيلا القديم فالسكة الزراعية من بيلا الى كفر الشيخ فسكة حديد مصر من شربين الى قلين حيث ينتهى بعلامة من قضيب حديد

موضوعة عي الحد الشمالي لجنابية السكة الحديد (غير مستعملة) ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ر) .

الجزء الثاني - خط يبتدىء من العلامة (ر) سالفة الذكر متجهاً الى الغرب بخط وهمي نحو نقطة تقابل الخط الشمالي لجنابية لسكة الحديد (غير مستعملة) بالحد الغربي للجسر الغربي لمصرف بيلا مخترقاً المصرف سالف الذكر بجسريه ثم يستمر متجهاً الى الغرب متتبعاً الحد الشمالي لجنابية السكة الحديد (غير مستعملة) سالفة الذكر حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الشرقي لمصرف نمرة ٢ (مصرف الدبية الشرقي) ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ش) .

الجزء الثالث - خط يبتدىء من العلامة (ش) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الغرب متتبعاً الحد الشرقي للجسر الشرقي لمصرف نمرة ٢ (مصرف الدبية الشرقي) حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الجنوبي بترعة بيلا الشرقي ومرموز لهذه العلامة عي الخريطة بحرف (ت) .

الجزء الرابع - خط يبتدىء من العلامة (ت) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الشرق بخط متعرج متتبعاً الحد الجنوبي للجسر الجنوبي لترعة بيلا الشرقية حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوضي كوم سلطان نمرة ١٤٩ وسلطان نمرة ١٥٥ ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (ث) .

الجزء الخامس - خط يبتدىء من العلامة (ث) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق مائلاً الى الشمال بخط متعرج مخترقاً ترعة بيلا الشرقية بجسريها متتبعاً الحد الفاصل بين حوضي كوم سلطان العربي نمرة ١٤٩ والخرابيق القبلي نمرة ١٥٠ وبين حوض سلطات نمرة ١٥٥ حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوض الخرابيق القبلي نمرة ١٥٠ سالف الذكر وحوض الجزيرة نمرة ١٥٢ ومرموز لهذه العلامة على الخريطة بحرف (غ) .

الجزء السادس - خط متعرج يبتدىء من العلامة (غ) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الغرب متتبعاً الحد الفاصل بين حوضي الخرابيق القبلي نمرة ١٥٠ والجزيرة نمرة ١٥٢ حيث ينتهي بعلامة من قضيب حديد موضوعة عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوضي الجزيرة نمرة ١٥٢ سالف الذكر وحوض أرمان نمرة ١٥١ ومرموز لهذه العلامة على

الخريطة بحرف (ذ) .

الجزء السابع – خط يبتدىء من العلامة (ذ) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال مائلاً الى الغرب متتبعاً الحد الفاصل بين حوضى أرمان نمرة ١٥١ والخرابيق القبلي نمرة ١٥٠ حيث ينتهى الى العلامة القضيب الحديد المرموز لها على الخريطة بالحرف (أ) المذكور آنفاً .

وزارة الخزانة

قرار رقم ٣ لسنة ١٩٦٤

بتعديل حدود مدينة سنورس بمحافظة الفيوم المربوطة بالضريبة على العقارات المبنية (*)

وزير الخزانة

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، والقوانين المعدلة له ؛

وعلى المرسوم الصادر في ٩ مارس سنة ١٩٢٦ بربط تحصيل عوائد أملاك على مبانى بندر سنورس » .

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون نظام الادارة ولائحته التنفيذية والقوانين المعدلة له .

وعلى قرارى مجلس مدينة سنورس بجلسته المنعقدة بتاريخ ٢١ يولية سنة ١٩٦٠ ومجلس محافظة الفيوم بجلسته المنعقدة بتاريخ ٦ سبتمبر سنة ١٩٦٠ بالموافقة على الحدود الجديدة .

قــرر

مادة ١ – تعدل حدود مدينة سنورس بمحافظة الفيوم المربوطة بالضريبة على العقارات المبنية وفقاً للبيان والخريطة المرافقين (**)

مادة ٢ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٦٤ .

(*) الوقائع المصرية فى ٢٣ يناير سنة ١٩٦٤ – العدد ٧

(**) لم ينشر البيان بالنشرة التشريعية إكتفاء بنشره بالوقائع المصرية .

وزارة المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية

قرار رقم ٢١٦ لسنة ١٩٧٤

بإضافة مدينة كفر شكر بمحافظة القليوبية الى الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية

نائب رئيس مجلس الوزراء

ووزير المالية والاقتصاد والتجارة الخارجية

بعد الاطلاع على القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

وعلى القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الادارة المحلية ؛

وعلى موافقة مجلس مدينة كفر شكر بجلسته المنعقدة فى ١٩٧٢/١١/٢٥ .

وعلى موافقة المجلس التنفيذى بالمحافظة بتاريخ ١٩٧٢/١١/٢٩ .

قــرر

مادة ١ – تضاف الى الجدول المرافق للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه مدينة كفر شكر بمحافظة القليوبية بالحدود المبينة بالبيان والخريطة المرافقين .

مادة ٢ – ينشر هذا القرار فى الوقائع المصرية ، ويعمل به من أول يناير سنة ١٩٧٤ .

تحريراً فى ٢٧ صفر سنة ١٣٩٤ (٢١مارس سنة ١٩٧٤)

دكتور عبد العزيز حجازى

كشف

بوصف تحديد نطاق مدينة كفر شكر - محافظة القليوبية

(أولا) الحد الشمالى ويتكون من ثمانية أجزاء :

الجزء الاول - يبدأ من النقطة المرموز لها بالحرف (أ) من منتصف نهر النيل فرع دمياط حتى نقطة تقابله مع حد الزمام سالف الذكر مخترقاً جسرى نهر النيل حتى نقطة تقابله بالحد الشرقى للجسر الشرقى لنهر النيل والمعتبر حداً فاصلاً بين حوض الزرقة نمرة (١٣) وحوض داير البحر نمرة (٤) بزمام مدينة كفر شكر والمرموز لها بحرف (ب) .

الجزء الثانى - خط يبتدىء من النقطة (ب) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق وبخط متعرج متتبعاً حد الزمام سالف الذكر مخترقاً جانبيه كفر شكر بجسريها حيث ينتهى بنقطة تقابله بالحد الشمالى للجسر الشمالى لجنابية كفر شكر والمرموز لها بالحرف (ج) .

الجزء الثالث - خط يبتدىء من النقطة (ج) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق متتبعاً الحد الشمالى الجسر الشمالى بجنابية كفر شكر حيث ينتهى عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوض التقرير نمرة (١) والقبلى نمرة (١٣) بزمام المدينة المرموز لها بالحرف (د) .

الجزء الرابع - خط يبتدىء من النقطة (د) سالفة الذكر متجهاً الى الشمال متتبعاً حد الزمام سالف الذكر الفاصل بين المدينة وقرية الدريج حيث ينتهى عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين القطعتين (١١٢) ، (١١٣) بحوض التقرير نمرة (١) ومرموز لها بحرف (هـ) .

الجزء الخامس - يبتدىء من النقطة (هـ) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق متتبعاً الحد الفاصل أرقام القطع (١١٢) ، (١١١) ، (١١٠) والقطع أرقام (١١٣) ، (٧٣) ، (١٢٠٢) ، (٩٥) ، (١١٩) ثم يتجه الى الجنوب متتبعاً الحد الفاصل بين القطعتين (١٩٩) سالفة الذكر و (٥٧) والجميع بحوض التقرير رقم (١) مخترقاً الطريق العمومى نوع ثالث حيث ينتهى بالحد الجنوبى الطريق سالف الذكر والمعتبر حداً فاصلاً بين حوض التقدير نمرة (١) والقبلى نمرة (١٣) ومرموز لها بالحرف (و) .

الجزء السادس - خط يبتدىء من النقطة (و) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق بخط متعرج متتبعاً الحد الفاصل بين حوضى التقرير نمرة (١) والقبلى نمرة (١٣) بزمام المدينة حيث ينتهى بنقطة تقابله بالحد الغربى بالجسر الغربى بالرياح التوفيقى والمستعمل سكة زراعية من بنها

الى ميت غمر المرموز لها بالحرف (ز) .

الجزء السابع – خط يبتدىء من النقطة (ز) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق مخترقاً جسر الرياح التوفيقى الغربى والرياح التوفيقى والجسر الشرقى للرياح المذكور حيث ينتهى بنقطة تقابله للحد الشرقى للجسر الشرقى للرياح سالفة الذكر ومرموز لها بالحرف (ح) .

الجزء الثامن – خط يبتدىء من النقطة (ح) سالفة الذكر متجهاً الى الشرق متتبعاً الحد الشمالى للجسر الشمالى لترعة الخزان القديم عمومية والمعتبر حداً فاصلاً بين زمام مدينة كفر شكر وحدود قرية تصفا حيث ينتهى بنقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوض المربعة نمرة (١٥) والستة عشر نمرة (١٤) بزمام مدينة كفر شكر مرموز لها بالحرف

(ثانيا) الحد الشرقى ويتكون من أربعة أجزاء :

الجزء الاول – خط يبتدىء من النقطة (ط) سالفة الذكر متجهاً الى الجنوب متتبعاً الحد الفاصل بين حوضى الستة عشر نمرة (١٤) والمربعة نمرة (١٥) مخترقاً ترعة الخزان القديم عمومية بجسريها ثم يستمر فى نفس الاتجاه متتبعاً الحد الفاصل بين الحوضين سالفى الذكر حيث ينتهى عند تقابله بالحد الفاصل بين الحوضين سالفى الذكر حيث ينتهى عند تقابله بالحد الفاصل بين الحوضين سالفى الذكر بحوض الزعفران نمرة (١٨) ومرموز على الخريطة بالحرف (ى) .

الجزء الثانى – خط يبتدىء من النقطة (ى) سالفة الذكر متجها الى الغرب متتبعا الحد الفاصل بين حوضى الستة عشر نمرة (١٠٤) والزعفران نمرة (١٨) حيث ينتهى عند نقطة تقابله بالحد الفاصل بين الحوضين بالفى الذكر وحوض التوفيق نمرة (١٩) ومزمور لهذه النقطة على الخريطة بالحرف (ك) .

الجزء الثالث – خط يبتدئ من النقطة (ك) سالفة الذكر متجها الى الجنوب ثم الى الغرب متتبعا الحد الفاصل بين حوضى الزعفران نمرة (١٨) بزمام كفر شكر والبحايرة نمرة (١). بزمام قرية كفر الولجا بين حوض عند توفيق النقطة المرموز لها بالحرف (ل) .

الجزء الرابع – خط يبتدئ من النقطة (ل) سالفة الذكر متجها الى الجنوب متتبعا الحد الشرقى للجسر الشرقى للرياح التوفيقى والمعتبر حدا فاصلا بين المدينة وقرية كفر الولجا ثم يستمر الى الجنوب متتبعا حدا أمام سالف الذكر حيث ينتهى عند الزاوية الجنوبية الشرقية

لحوض نمرة (٢٠) بزمام مدينة كفر شكر ومرموز لها بالحرف (م) .

(ثالثا) الحد الجنوبي :

الجزء الأول – خط يبتدئ من النقطة (م) سالفة الذكر متجها الى الغرب ثم الى الجنوب ثم الى الغرب متتبعا حد زمام مدينة كفر شكر الجنوبي ثم يستمر متجها الى الغرب مخترقا الطريق الموصل من كوبرى اسنيت الى كفر الشهاوى خاطر حتى نقطة تقابله بالحد الغربى للطريق سالف الذكر حدا فاصلا ثم يتجه الى الجنوب متتبعا الحد الغربى للطريق سالف الذكر حدا فاصلا بين زمام مدينة كفر شكر وزمام كفر الولجا حتى تقابله بالحد الفاصل بين النقطتين (٢٢) و (١١٨) بحوض السنطة (٢١) ومرموز لها بالحرف (ن) .

الجزء الثاني – خط يبتدئ من النقطة (ن) سالفة الذكر متجها الى الشمال ثم الى الجنوب ثم الى الغرب ثم الى الشمال ثم الى الغرب ثم الى الشمال ثم الغرب متتبعا فى ذلك الحد الفصل بين القطع أرقام (٢٢) و (٢٠) و (١٤٨) و (١٦٤) والقطع (١١٨) و (١١٩) و (٧٩) و (١٤٦) و (١٤٤) و (١٤٢) و (١٤٠) بحوض السنطة نمرة (٢١) بزمام مدينة كفر شكر حيث ينتهى بنقطة تقابله بالحد الفصل بين القطعتين (١٤٠) و (١٣٨) بحوض السنطة سالفة الذكر ومرموز لها بالحرف (س) .

الجزء الثالث – خط وهمى يبتدئ من النقطة (س) سالفة الذكر متجها الى الشمال مخترقا الطريق رقم (٨٠٧) الموصل من كوبرى اسنيت الى كفر تصفا حتى نقطة تقابله بالحد الفاصل بين حوضى قصارى العفرة نمرة (١١) والجزيرة نمرة (١٠) وحوض السنطة نمرة (٢١) ومرموز بالحرف (ع) .

الجزء الرابع – خط يبتدئ من النقطة المرموز لها بالحرف (ع) سالفة الذكر متجها الى الشمال مائلا الى الغرب متتبعا الحد الفاصل بين حوض قصارى العفرة نمرة (١١) والجزيرة نمرة (١٠) مخترقا الرياح التوفيقى بجسريه حيث ينتهى عند نقطة تقابله بالحد الغربى للجسر الغربى للرياح التوفيقى عند النقطة المرموز لها بالحرف (ف) .

الجزء الخامس – خط يبتدئ من النقطة (ف) سالفة الذكر متجها الى الشمال بخط متعرج متتبعا الحد الفصل بن حوضى قصارى العفرة نمرة (١١) والجزيرة نمرة (١٠) بزمام المدينة حيثينتهى بنقطة تقابله بالحد الجنوبى للجسر الجنوبى لجنابية كفر منصور المرموز لها على الخريطة بحرف (ص) .

الجزء السادس – خط يبتدئ من النقطة (ص) سالفة الذكر متجها الى الغرب متتبعا الحد الجنوبي للجسر الجنوبي لجنابية كفر منصور حيث ينتهي بنقطة تقابله بالحد الفاصل بين قطعتي (٣٩) ، (٣٨) بحوض الجزيرة رقم (١٠) والمرموز لها بالحرف (ق) .

الجزء السابع – خط يبتدئ من النقطة (ق) سالفة الذكر متجها الى الشمال مخترقا جنابية كفر منصور بجسرها والجسر الشرقي لنهر النيل متتبعا الحد الفاصل بين القطع (منافع عامة) أرقام (١٥) و (١٩) والقطع (٢٢) و (٢١) بحوض داير البحر نمرة (٤) حيث ينتهي تقابله بالحد الغربي للجسر الشرقي لنهر النيل المرموز له بالحرف (ر)

الجزء الثامن – خط يبتدئ من النقطة (ر) سالفة الذكر متجها الى الغرب متتبعا بالحد الغربي للجسر الشرقي للنيل حيث ينتهي بنقطة تقابله بالحد الفاصل بين زمام المدينة وزمام قرية اسنيت المرموز لها بالحرف (ش)

الجزء التاسع – خط يبتدئ من النقطة (ش) سالفة الذكر متجها الى الشمال متتبعا حد زمام المدينة حتى تقابله بالحد الشرقي لمياه نهر النيل ويستمر في نفس الاتجاه مخترقا مياه نهر النيل حيث ينتهي بنقطة تقابله بمحور مجرى مياه نهر النيل والمرموز لها بحرف (ت) .

(رابعا) الحد الغربي :

خط وهمى يبتدئ من النقطة المرموز لها بالحرف (ت) سالفة اذكر ومتجها الى الشمال متتبعا محور مياه نهر النيل « فرع دمياط » حيث تنتهي عند النقطة المرموز لها بالحرف (أ) سالفة الذكر

النظافة العامة

قانون رقم ٣٨ لسنة ١٩٦٧ فى شأن النظافة العامة

المعدل بالقوانين رقم ٣١ لسنة ١٩٧٦

ورقم ٢٠٩ لسنة ١٩٨٠ و١٧٧ لسنة ١٩٨١ ، ١٢٩ لسنة ١٩٨٢

مادة ١ – يحظر وضع القمامة أو القاذورات أو المخلفات أو المياه القذرة فى غير الأماكن التى يحددها المجلس المحلى .

مادة ٢ – على شاغلى العقارات وأصحاب ومديرى المحال العامة والملاهى والمحال الصناعية والتجارية وغيرها من المحال المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة أو الخطرة وما يماثلها ، حفظ المامة والقاذورات والمتخلفات بجميع أنواعها فى أوعية خاصة وتفريغها طبقا للشروط والمواصفات التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

وفى حالة عدم حيازة الاوعية المشار اليها يقوم المجلس باعداد هذه الأوعية وتحصيل ثمنها من المخالف بالطريق الادارى . وفى حالة وجود فتحات خاصة بالمبنى لاستقبال المتخلفات متصلة بمواسير لتجميعها فى حجرة أو حجرات معدة لذلك ، يجب أن تتوافر فى هذه الفتحات والمواسير وحجرات التجميع الاشتراطات التى يحددها المجلس المحلى وعلى حائزى الاراضى الفضاء سواء كانت مسورة أو غير مسورة إزالة ما يوجد عليها من أكوام الأتربة أو القاذورات والمحافظة على نظافتها .

مادة ٣ – يجب أن تتوافر فى عمليات جمع ونقل القمامة والقاذورات والمتخلفات والتخلص منها وكذلك فى نقل وتشوين المواد القابلة للتساقط أو التطاير الشروط والمواصفات والاوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة ٤ – يحظر ارتكاب أى عمل من الأعمال الآتية :

(أ) الاستحمام أو غسل الادوات المنزلية أو الملابس أو الخضروات أو غيرها فى الفسقيات أو النافورات وكذلك فى مجارى المياه العامة إلا فى الأماكن المخصصة لذلك .

(ب) قضاء الحاجة فى غير الاماكن المخصصة لهذا الغرض بدورات المياه .

(ج) غسل الحيوانات والعربات والمركبات إلا فى الحظائر والأماكن المعدة لهذا الغرض .

(د) مرور قطيع من الماشية أو احيوانات فى غير الطرق والشوارع التى يحددها المجلس المحلى ويعتبر قطيعا ما زاد عدده على ثلاثة .

(هـ) [1] وضع الحيوانات أو الدواجن فى الميادين والطرق والشوارع والممرات والحارات والأزقة سواء كانت عامة أم خاصة وكذلك فى مداخل المبانى أو مناورها أو شرفاتها .

مادة ٥ - يجب على أصحاب اعقارات المبنية فى الأماكن التى لا توجد بها شبكة للمجارى أن ينشئوا وسائل صرف صحية لمتخلفات دورات المياه وفقا للاشتراطات التى تحددها اللائحة التنفيذية وفى الأماكن التى توافق عليها الجهة المختصة ولتلك الجهة فى حالة المخالفة تصحيح أو إنشاء تلك الوسائل على نفقة المالك وفقا للأوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية . وعلى أصحاب الأماكن التى توجد بها خزانات لدورات المياه أن يقوموا بنزحها فور إمتلائها وذلك فى الأوقات التى يحددها المجلس . وللمجلس المحلى من تلقاء نفسه أو بناء على طلب المستأجر أن يقوم بهذا الإجراء على نفقة المالك وتحصل المصاريف بالطريق الادارى وفى جميع الأحوال يجب أن تتوافر فى عملية النزح ونقل المتخلفات وتفريغها وفى القائمين بها الاشتراطات التى يصدر بها قرار من المجلس المحلى .

مادة ٦ - لا تجوز ممارسة حرفة جمع المتخلفات أو نزح الخزانات إلا بعد الحصول على الترخيص اللازم من المجلس المحلى وفقا للشروط والقواعد التى يصدر بها قرار من المجلس .

مادة ٧ - على كل مالك لأرض أو خربة يرى المجلس المحلى أن فى وجودها بدون تسوير ضررا بالصحة أو إخلالا بمظهر المدينة أو الحزية أو نظافتها أو روائها . أن يقوم بتسويرها فى الميعاد الذى يحدده وفقا للشروط والاوضاع التى تحددها اللائحة التنفيذية فإذا تراخى المالك فى القيام بالتسوير فى الميعاد المحدد رغم اعلانه به جاز للمجلس المحلى أن يقوم بتسويرها على نفقة المالك على أن يجرى التحصيل لهذه النفقات بالطريق الادارى .

مادة ٨ - يجوز للمجالس المحلية فرض رسم إجبارى يؤديه شاغلو العقارات المبنية بما لا يجاوز ٢ ٪ من القيمة الايجارية وتخصص حصيلة هذا الرسم لشئون النظافة العامة .

وينشأ فى كل مجلس محلى يفرض قيمة هذا الرسم صندوق للنظافة تودع فيه حصيلة هذا

---

(١) مضافة بالقانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧٦ .

الرسم وحصيلة التصالح المنصوص عليه فى الفقرة الثالثة من المادة التاسعة وكذلك الاعتمادات التى تدرج فى ميزانية المجلس للصرف منها على أعمال النظافة .

مادة ٩ – [١] مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد ينص قانون آخر ، يعاقب كل من يخالف أحكام هذا القانون أو القرارات المنفذة له بغرامة لا تزيد على مائة جنيه .

وعلى الجهة الادارية المختصة تكليف بإزالة اسباب المخالفة فى المدة التى تحددها له وإلا قامت بالأدلة على نفقة المخالف مع تحصيل النفقات بالطريق الادارى ويجوز التصالح فى الجرائم التى تقع بالمخالفة لاحكام المادتين الاولى والرابعة .

وتنقضى الدعوى العمومية تجاه المخالفين بدفع عشرة جنيهات وذلك خلال ٢٤ ساعة من وقت تحرير المخالفة واخطار المخالف به .

ويجوز للسلطة أن تطلب من القضى الجزئى المختص الامر بالتحفظ على المحل الذى يلقى بمخلفات أمامه متى كان فى ذلك خطر واضح على الصحة العامة وذلك بوضع الاختام عليه وذلك حتى يتم الفصل فى الدعوى ، ويكون للقاضى المختص الغاء التحفظ فى أى وقت بناء على تظلم صاحب الشأن قبل الفصل فى الدعوى ، وينتهى التحفظ فى جميع الاحوال ، بإزالة المخالفة .

مادة ١٠ – تسرى أحكام هذا القانون فى المدن كما تسرى فى القرى التى يصدر بتحديدها قرار من المحافظ المختص ولا يكون هذا القرار نافذا إلا بعد مضى ثلاثين يوما من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية .

مادة ١١ – يلغى القانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧ بتسوير الاراضى الفضاء والمحافظة على نظافتها والقانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٥٢ فى شأن نظافة الميادين والطرق والشوارع وما اليها وتنظيم عملية جمع ونقل القمامة والقوانين المعدلة لها كما يلغى كل نص مخالف لاحكام هذا القانون .

مادة ١١ مكررا – [٢] يكون للموظفين المختصين بالوحدات المحلية الذين يصدر بتحديدهم

---

(١) معدلة بالقوانين ٢٠٩ لسنة ١٩٨٠ ، ١٧٧ لسنة ١٩٨١ ، ١٢٩ لسنة ١٩٨٢ .

(٢) مضافة بالقانون رقم ٣١ لسنة ١٩٧٦ .

قرار من وزير العدل بالإتفاق مع وزير الحكم المحلى ، صفة مأمورى الضبط القضائى فيما يختص بتنفيذ أحكام هذا القانون .

مادة ١٢ – ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ويعمل به من تاريخ نشره وتصدر (١) اللائحة التنفيذية لهذا القانون من وزير الاسكان والتعمير بعد موافقة وزير الصحة .

---

(١) معدلة بذات القانون .

القسم الثالث

تعليمات مصلحة الضرائب العقارية بشأن الضريبة على العقارات المبنية والضرائب والرسوم الاضافية والملحقة

ويشتمل على خمسة أبواب على النحو التالى :

الباب الاول

الاعمال التحضيرية لعملية مراجعة وتنفيذ التقدير العام للعقارات المبنية

الباب الثانى

الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة

أنواع الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة

المعاملة الضريبية (حساب الضرائب والرسوم الاضافية)

الباب الثالث

الاعمال التنفيذية لتسوية الضرائب الاصلية والضرائب والرسوم الملحقة بها .

أولاً : إنشاء دفتر التسويات

ثانياً : إنشاء المكلفات

ثالثاً : إنشاء سجل العقارات المعفاة

قواعد ربط وإضافة الضريبة وفتح حسابات الممولين

قرارات الربط والاضافة

تحرير كشف الربط

ترحيل الفائض والمتأخر

الباب الاول

الاعمال التحضيرية لعملية لعملية مراجعة وتنفيذ التقدير العام للعقارات المبنية

ينبغى على اللجان الاشرافية بالمراقبات والمأموريات قبل بدء العمل فى أعمال التنفيذ مراعاة مايلى :

١ - التأكد من أن كافة خانات دفاتر الحصر والتقدير العام رقمى ٢٤ ، ٣٢ ضرائب عقارية قد تم إستيفاء جميع بياناتها ومراجعتها من الناحية الشكلية والموضوعية وأن لجان التقدير قد راجعت أعمال لجان الحصر وإستوفت أية نقائض وأنه قد تم التأكد مما يلى :

(أ) إثبات تاريخ الحصر وتاريخ التقدير قرين كل ملك وأنه قد تم تسجيل كافة بيانات الملكية .

(ب) قيد جميع أرقام الاملاك الحالية والسابقة وأرقام التنظيم إن وجدت وذلك على الوجه الصحيح .

(جـ) أن لجان التقدير قد راجعت أعمال لجان الحصر فيما يتعلق بحالة الملك سواء كان تاماً أو غير تام أو مستجد أو مسبوق ربطه أو مشغول على غير إتمام وأن اللجنة قد أثبتت بالدفاتر ما يكون قد تم مما كان تحت الاتمام .

(د) أن إسم المالك أو صاحب المنفعة (ويقصد بصاحب المنفعة من له حق الانتفاع على العقار دون ملكية الرقبة أما المستأجر فلا يعتبر مالكاً ولا صاحب حق إنتفاع وإنما يعتبر شاغلاً للعين) مطابقاً لما هو مدرجة بالدفتر ٣٤ أموال مقررة (مكلفة المدة السابقة) وكذلك دفاتر الجرود السابقة وفقاً لآخر تصرفات رسمية - عدا العقارات المستجدة والتى أدرجت بأسماء مقيميها .

(هـ) أنه قد تم قيد جميع الاقرارات ١٧٦ ضرائب عقارية وأن رقم الاقرار وتاريخ تقديمه ورقم قيده فى السجل ٤٥ ضرائب عقارية قد تم تسجيله فى الدفتر ٣٢ ضرائب عقارية وأنه قد تمت مراجعة الاقرارات للتحقق مما قدم بعد الميعاد أو تضمن بيانات غير صحيحة تمهيداً لتوقيع الغرامات حيث تفرض

غرامة تعادل الضريبة المقررة أو المعفى منها فى الحالة الاولى ويستحق غرامة تعادل ذات الضوريبة كاملة فى الحالة الثانية .

(و) أن وصف العقار إجمالياً وتفصيلياً يصلح أن يتخذ أساساً عند تسجيله فى الدفتر ٣٤ ضرائب عقارية (المكلفة) لاستخرج الكشوف الرسمية .

(ز) أن كل وحدة أو جزء بالعقار مفروزة وأن لجنة التقدير قد قامت بتقدير قيمة ايجارية وضرريبة لكل جزء من أجزاء العقار على حدة سواء أكانت الشقعة مؤجرة وحدة واحدة أو غرف مستقلة .

(ح) أن التغييرات التى طرأت على العقار أو وحداته وغيرت من معالمه الاصلية أو من كيفية إستعماله أو تغييره من حالة سكن لغير السكن وبالعكس وأثرت فى قيمته الايجارية تأثيراً محسوساً قد روعيت عند التقدير وعند التسجيل فى الدفاتر .

(ط) أنه قد تمت مراجعة التقديرات المثبتة بدفاتر ٢٤ ضرائب عقارية على ما هو وارد بدفاتر ٣٢ ضرائب عقارية والتأكد من صحتها وأنها تتفق فيما يختص بسعر الضريبة وأحكام المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية .

٢ - التأكد من إثبات تاريخ إتمام العقار طبقاً للفترات الزمنية التالية وذلك حتى يمكن إجراء التسويات على وجه سليم .

(أ) العقارات أو أجزاء العقارات المنشأة أو المشغولة لاول مرة قبل ١٩٦١/١١/٥ والتى يتعذر معرفة تاريخ إتمامها يذكر ازاءها بخانة تاريخ الاتمام " قبل ١٩٦١/١١/٥ " وذلك بالاسترشاد بدفاتر الجرود السابقة .

(ب) العقارات أو أجزاء العقارات التى إستجدت أو شغلت لاول مرة بعد هذا التاريخ ، ويستلزم الامر بيان ما إذا كانت قبل ١٩٦٩/٨/١٨ من واقع دفاتر جرد المدة الحالية والجرود السنوية أو من إخطارات لجان تحديد الايجارات .

(جـ) العقارات أو إجزاء القعارات التى إستجدت أو شغلت لاول مررة بعد ١٩٦٩/٨/١٨ حتى ١٩٧٧/٩/٨ ينبغى تحديد تاريخها من واقع دفاتر جرد المدة

الحالية والجرود السنوية وإخطارات لجان تحديد الايجارات .

(د) العقارات أو أجزاء العقارات التي إستجدت أو شغلت لاول مرة منذ ١٩٧٧/٩/٩ يتضح ذلك من واقع دفاتر جرد المدة الحالية وجرد المستجدات وإخطارات لجان تحديد الايجارات ، ويمكن في غير هذه الاحوال الاسترشاد بتاريخ إدخال المرافق العامة الاساسية بالمبنى .

٣ - التأكد من تطبيق أحكام المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الخاصة بالاعفاءات من الضريبة الاصلية والضرائب الملحقة بها لصالح المالك وسبب الاعفاء وذلك على ضوء ما ورد في القواعد التنظيمية لعملية التقدير العام لربط الضريبة لسنة ١٩٨١ .

٤ - التأكد من أن الاعفاءات من الضريبة والتي أثبتتها لجان التقدير في الدفاتر ٢٤ ، ٣٢ ضرائب عقارية تتفق وأحكام القوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في ضوء ما ورد في القواعد التنظيمية للتقدير العام .

٥ - التأكد من أن الاساس الذي تم عليه التقدير قد سجل بالدفترين ٢٤ ، ٣٢ ضرائب عقارية (عقد ، إيصال ، مثل ، قياس ، تحري ، حكم محكمة ، تعريف ، قرار مجلس مراجعة ، قرار لجنة تحديد الاجرة .... إلخ)

٦ - مراجعة كافة التقديرات للقيمة الايجارية فنياً وحسابياً والتحقق من أن لجنة التقدير قد راعت الاساس الذي إتخذ في تقدير القيمة الايجارية وعلى ضوء ما يلي :

(أ) أن المباني التي تم تقديرها طبقاً لعقود الايجار أو التعاريف أو التحري أو القياس أو المثل أو قرارات لجان الايجارات أو أحكام المحاكم قد تم تقدير الضريبة عليها بصفة نهائية .

(ب) أن المباني تم تقديرها وفقاً لاحكام القانون رقم ٩٢ لسنة ١٩٧٣ قد تم ربط الضريبة عليها بصفة مؤقتة وينوه عن ذلك في التسوية الملحقة بقرار الاضافة .

٧ - التأكيد من أن أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بشأن إعادة تحصيل

الضريبة الاصلية فقط على الوحدات المنشأة لاغراض خلاف السكن أو السكنية المستعملة لاغراض خلاف السكن قد نفذت بحيث يعاد تحصيل الضريبة طبقاً للشرطين التاليين :

(أ) أن يكون متوسط الايجار الشهرى للغرفة بالوحدة لا يجاوز خمسة جنيهات طبقاً لاحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ وأن يكون قد سبق إعفاؤه بمقتضى هذا القانون .

(ب) أن يكون المبنى أو الوحدة مستعملة فى أى وجه من أوجه النشاط الخاضعة للضريبة على الارباح التجارية أو الصناعية أو ضريبة أرباح المهن غير التجارية حتى ولو كان هذا النشاط معفياً منها وفقاً للقانون رقم ١٤ لسنة ١٩٣٩ الخاص بهذا النشاط .

٨ – التحقق من أن سعر الضريبة الذى أثبتته لجنة التقدير يتفق مع متوسط الايجار الشهرى للغرفة بالوحدة ومتفقاً وأحكام القانون .

٩ – التأكد من إستيفاء كافة التوقيعات الضرورية بالدفاتر ومن وجود توقيع رئيس وأعضاء لجان التقدير الحكوميين والاهالى على محاضر لجان التقدير وأنه محرر كشف بنهاية دفتر المسودة ببيان بالغرامات الموقعة وأسبابها .

١٠ – التأكد من أن لجان التقدير العام قد أثبتت مستجدات ٧٩ لربط سنة ١٩٨٠ فى الدفاتر المخصصة لذلك وأن المأموريات قد أصدرت قرارات الاضافة بالضريبة عنها .

١١ – التأكد من أنه قد تم إثبات سواقط الجرود السابقة بملحق جرد سنة ١٩٧٩ وأنه قد اضيفت الضريبة عن سنوات سقوطها ، وأنه قد تم فرض الغرامات بشأنها .

١٢ – ينبغى على جميع العاملين باللجان الاشرافية تحت قيادة السادة المراقبين العاملين ووكلائهم بذل غاية الجهد ومتابعة كافة الاعمال ميدانياً ومكتبياً والتأكد شخصياً من البيانات الواردة بالدفاتر والتوقيع عليها بإتمام المراجعة دفعاً لاية مسئولية مستقبلاً .

الباب الثانى

الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة

نود أن ننوه أنه سبق إيضاح حساب الضريبة الاصلية على العقارات المبينة وما فى حكمها على ضوء الشرائح المختلفة التى أوجبتها المادة ١٢ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ والقوانين المعدلة له وذلك فى موضعها من هذا المؤلف .

أما فيما يختص ببيان أنواع وكيفية حساب الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة بالضريبة الاصلية طبقاً لحالة كل عقار وتاريخ إنشائه فنوردها فيما يلى :

أنواع الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة :

١ - ضريبة الحفز :

وتقدر بنسبة ٢٠٪ من الضريبة الاصلية المحسوبة بسعرها المحدد بكل شريحة طبقاً للمادة ١٢ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

٢ - ضريبة الدفاع :

وتقدر بالنسب التالية :

(أ) بنسبة ٢,٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالنسبة للوحدات التى لا يتجاوز متسط الايجار الشهرى للحجرة فيها ٣ جنيهات .

(ب) بنسبة ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالنسبة للوحدات التى يزيد فيها متوسط الايجار الشهرى للحجرة عن ٣ جنيهات .

٣ - ضريبة الامن القومى :

وتحسب بالنسب التالية :

(أ) بنسبة ٢٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية للوحدات التى لا يتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها ٣ جنيهات .

(ب) بنسبة ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالنسبة للوحدات التى

يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيهات .

٤ - ضريبة الجهاد :

وتحسب بنسبة ٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية إعتباراً من ١٩٧٣/١/١ على العقارات المنشأة أو المشغولة لاول مرة بعد ١٩٦١/١١/٥ والتى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة فيها عن ٣ جنيهات .

٥ - رسم الاشغال :

ويحسب بنسب تختلف فى كل محافظة وقد فرض بنسبة ٢٪ من القيمة الايجارية السنوية للعقار بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم النظافة :

ويحسب بنسب مختلفة حسب قرارات السادة المحافظين وقد فرض بنسبة ٢٪ من القيمة الايجارية للعقار فى محافظتى القاهرة والجيزة .

٧ - الرسم البلدى :

تختلف نسبته من محافظة الى أخرى وفقاً للقرارات الصادرة من السادة المحافظين بفرضها فى إطار الاختصاص المخول لهم فى القانون رقم ٤٣ لسنة ١٩٧٨ بإصدار قانون نظام الحكم المحلى ونسبته ٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية فى محافظتى القاهرة والجيزة .

المعاملة الضريبية

(حساب الضرائب والرسوم الاضافية)

يراعى أن يكون حساب الضرائب الاصلية والرسوم الاضافية للمولين عند ربطها أو الاعفاء منها بحسب تواريخ إنشاء العقار أو شغله كله أو جزء منه على الوجه التالى :

أولاً : فيما يختص بالعقارات أو أجزاء العقارات المنشأة أو المشغولة لاول مرة قبل ١٩٤٤/١/١ وتشمل:

١ - الوحدات التى لا يتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها ٣ جنيهات

وتنقسم الى :

أ - الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن تعفى من الضريبة الاصلية والضرائب والرسوم الاضافية الملحقة بها عدا رسم النظافة الذى يحصل بواقع ٢٪ من القيمة الايجارية السنوية .

(ب) الوحدات المنشأة لاغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكناً وإستعملت لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية فقط وقدرها ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ورسم نظافة قدره ٢٪ من الايجار السنوى ويتحملها الشاغل .

وقد أعفيت تلك الوحدات من ضريبتى الدفاع والامن القومى التى كان يتحملها المالك إعمالاً للفقرة الثالثة من المادة ٦٦ من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ .

٢ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيهات ولا يجاوز ٥ جنيهات :

وتشمل : (أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن :

تعفى من الضريبة الاصلية فقط أما الضرائب والرسوم الاضافية الملحقة بها تربط على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية (سعرها ١٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية)

٢ - ضريبة دفاع بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية

٣ - ضريبة أمن قومى بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية

٤ - رسم أشغال بواقع ٢٪ من الايجار السنوى فى محافظتى القاهرة والجيزة .

٥ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من الايجار السنوى فى محافظتى القاهرة والجيزة .

٦ – رسم بلدى بواقع ٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً للسكن وإستعملت لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها باقي الضرائب والرسوم الاضافية كما جاء بالبند أ .

(جـ) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة لايجارية السنوية وتضاف إليها الضرائب والرسوم الاضافية المبينة بالبند أ .

٣ – الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى فيها عن ٥ جنيهات ولايجاوز ٨ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن أو المستعملة لاغراض غير السكن :

وهذه تربط بالضريبة الاصلية وقدرها ٢٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وكذلك بكافة الضرائب والرسوم الاضافية بالنسب السابق إيضاحها .

٤ – الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٨ جنيهات ولا يجاوز ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن أو المستعملة لاغراض غير السكن :

تربط بالضريبة الاصلية وقدرها ٣٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وكذلك كافة الضرائب والرسوم الاضافية بالنسب السابق إيضاحها .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية وقدرها ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وكذلك بكافة الضرائب والرسوم الاضافية بالنسب السابق إيضاحها .

٥ – الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن أو المستعملة لاغراض غير السكن :

تربط بالضريبة الاصلية وقدرها ٤٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وكذلك بكافة الضرائب والرسوم الاضافية بالنسب السابق إيضاحها .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية وقدرها ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية وكذلك بكافة الضرائب والرسوم الاضافية بالنسب السابق إيضاحها .

وفيما يختص بإعفاء العقارات المنشأة قبل أول يناير ١٩٤٤ من ضريبتى الدفاع والامن القومى يتولى السادة المراقبون العامون على مسئولياتهم بحث طلبات الاعفاء المقدمة للمراقبات وصولاً لتاريخ إنشاء العقار والبت فيها وفى الحالات التى لا يستدل فيها عن تاريخ الانشاء فيمكن للمراقبة العامة إرسال البيانات الخاصة بالعقارات المطلوب التحقق من تاريخ إنشائها الى دار المحفوظات لتتولى تحرير الاستكشافات بتاريخ الانشاء على أوراق عادية غير مدموغة وتختم بخاتم الجمهورية بمعرفة الدار .

ثانياً : فيما يختص بالعقارات أو أجزاء العقارات المنشأة والمشغولة لاول مرة بعد١/١/١٩٤٤حتى٥/١١/١٩٦١:

١ - الوحدات التى لا يتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها ٢ جنيهات وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن :

تعفى من الضريبة الاصلية والضرائب والرسوم الاضافية ماعدا :

١ - ضريبة دفاع بواقع ٢,٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٢ - ضريبة أمن قومى بواقع ٢٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من الايجار السنوى .

(ب) الوحدات المنشأة لاغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكناً وإستعملت لاغراض خلاف السكن :

تفرض عليها الضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية والضرائب الاضافية « دفاع - أمن قومى - رسم نظافة » بالفئات الموضحة عاليه.

٢ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ ولا يجاوز ٥ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن :

تعفى من الضريبة الاصلية فقط وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية (سعرها ١٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية)

٢ - ضريبة دفاع بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - رسم أشغال بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى بواقع ٢٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة لاغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكناً وإستعملت لاغراض خلاف السكن :

تفرض عليه الضريبة الاصلية بواقع ١٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها الضرائب والرسوم الاضافية الموضحة بالبند أ

(جـ) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية عن النحو المبين بالبند أ .

٣ – الوحدات التي يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٥ جنيهات ولا يجاوز ٨ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن أو لغير السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٢٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ – ضريبة خفر بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية .

٢ – ضريبة دفاع بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ – ضريبة أمن قومى بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ – رسم أشغال بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ – رسم نظافة بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ – رسم بلدى بواقع ٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو المبين بالبند (أ) .

٤ – الوحدات التي يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٨ جنيهات ولا يجاوز ١٠جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن أو لغير السكن :

وهذه تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٢٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ – ضريبة خفر بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية .

٢ – ضريبة دفاع بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ – ضريبة أمن قومى بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - رسم أشغال بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى بواقع ٢,٦٦٪ من صافي القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :

وهذه تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو المبين بالبند (أ) .

٥ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن أو لغير السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٤٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية .

٢ - ضريبة دفاع بواقع ٥٪ من صافي القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - رسم أشغالا بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ - رسم نظافة بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى بواقع ٢,٦٦٪ من صافي القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :

وهذه تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافي القيمة الايجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الإضافية على النحو المبين بالبند أ .

ثالثا : فيما يختص بالعقارات أو أجزاء العقارات المنشأة أو المشغولة لأول

مرةبعد ٥/١١/١٩٦١حتى١٨/٨/١٩٦٩:

١ - الوحدات التى لا يتجاوز متوسط الايجار الشهرى لحجرة فيها ٣ جنيهات وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية والضرائب والرسوم الإضافية ما عدا :

١ - ضريبة دفاع بواقع ٢,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٢ - ضريبة أمن قومى بواقع ٢ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - رسم نظافة بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى .

(ب) الوحدات المنشأ لأغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكنا وإستعملت لأغراض خلاف السكن :

تفرض عليها الضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية والضرائب الاضافية « دفاع - أمن قومى - نظافة » بالفئات الموضحة بعاليه .

٢ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيهات ولا يجاوز ٥ جنيهات .

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية فقط وتربط بالضرائب والرسوم الإضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية (وسعرها ١٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية) .

٢ - ضريبة دفاع بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - رسم نظافة بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ - رسم بلدى بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية بالقاهرة والجيزة

٦ - رسم أشغال بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٧ - ضريبة جهاد بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

(ب) الوحدات المنشأة أصلا للسكن وإستعملت لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية كما جاء بالبند أ .

(جـ) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية المبينة بالبند أ .

٣ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٥ جنيهات ولا يتجاوز ٨ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن .

تفرض عليها الضريبة الأصلية بواقع ٢٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية والضرائب والرسوم الاضافية وهذه تحسب على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٥ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى .

٦ - رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

٧ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

وهذه تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية

السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو المبين بالبند أ .

٤ – الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٨ جنيهات ولا يتجاوز ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

تفرض عليها الضريبة الأصلية بواقع ٣٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ – ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

٢ – ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ – ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ – ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٥ – رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى .

٦ – رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

٧ – رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم على النحو المبين بالبند (أ) .

٥ – الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ١٠ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

تربط عليها الضريبة الأصلية بواقع ٤٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ – ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

٢ – ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ – ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ – رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

٦ – رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٧ – ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

(ب) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية كما جاء بالبند أ .

رابعا : فيما يختص بالعقارات أو أجزاء العقارات المنشأة أو المشغولة لأول مرةبعد١٨/٨/٦٩حتى٩/٩/١٩٧٧ :

(١) الوحدات التى لا يتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها ٣ جنيهات

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية والضرائب والرسوم الاضافية ما عدا :

١ – ضريبة دفاع : بواقع ٢,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٢ – ضريبة أمن قومى : بواقع ٢ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ – رسم نظافة : بواقع ٢ ٥ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة لأغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكنا وإستعملت لأغراض خلاف السكن :

تفرض عليها الضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من القيمة الايجارية السنوية

وتضاف اليها الضرائب الاضافية الموضحة بالبند أ .

٢ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيهات ولا تجاوز ٥ جنيهات :

وتشمل (أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية والضرائب والرسوم الاضافية ما عدا :

١ - ضريبة جها : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٢ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بمحافظتى القاهرة والجيزة

(ب) الوحدات المنشأة أصلا للسكن وإستعملت لأغراض خلاف السكن :

وهذه تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الاصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٥ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

٧ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(جـ) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية بالبند (ب) .

٣ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٥ جنيهات

ولا يجاوز ٨ جنيهات :

وتشمل:

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية فقط وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ – ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الاصلية .

(سعرها ٢٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية) .

٢ – ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ – ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ – ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٥ – رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ – رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية بالقاهرة والجيزة .

٧ – رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلا للسكن وإستعملت لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ٢٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية المبينة بالبند (أ) .

(ج) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية كالمبين بالبند (أ) .

٤ – الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٨ جنيهات ولا يجاوز ١٠ جنيهات :

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ٣٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ - ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٥ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

٧ - رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الياجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية المبينة بالبند (أ) .

٥ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ١٠ جنيهات :

وتشمل:

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن أو لغير السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ٤٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ – ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٥ – رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ – رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

٧ – رسم أشغال : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلا لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة بواقع ١٠ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف اليها كافة الضرائب والرسوم الاضفية المبينة بالبند (أ) .

خامسا : فيما يختص بالعقارات وأجزاء العقارات المنشأة أو المشغولة لأول مرة بعد ١٩٧٧/٩/٩ :

١ – الوحدات التى لا تتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها ٣ جنيهات وتشمل :

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

وهذه تعفى من الضريبة الأصلية والرسوم الاضافية ما عدا :

١ – ضريبة الدفاع : بواقع ٢,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٢ – ضريبة أمن قومى : بواقع ٢ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ – رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة لأغراض خلاف السكن أو المنشأة لتكون سكنا وإستعملت لأغراض خلاف السكن :

تفرض الضريبة عليها بواقع ١٠ ٪ من اقيمة الايجارية السنوية وتضاف اليها الضرائب الاضافية الموضحة البند (أ) .

٢ – الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٣ جنيهات ولا تتجاوز ٥ جنيهات :

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لأغراض السكن :

تعفى من الضريبة الأصلية والضرائب والرسوم الاضافية ما عدا :

١ - ضريبة جهاد : بواقع ٤,٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٢ - رسم نظافة : بواقع ٢ ٪ من الايجار السنوى بمحافظتى القاهرة والجيزة

(ب) الوحدات المنشأة أصلا للسكن وإتعملت لأغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الأصلية بواقع ١٥ ٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتربط بالضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ - ضريبة خفر : بواقع ٢٠ ٪ من الضريبة الأصلية .

٢ - ضريبة دفاع : بواقع ٥٪ من صافى القيمة الإيجارية السنوية

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية

٤ - رسم نظافة : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة

٥ - رسم بلدى : بواقع ٢٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة

٦ - رسم أشغال : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٧ - ضريبة الجهاد : بواقع ٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية .

(جـ) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة لايجارية السنوية وتضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية بالبند (ب) .

٣ - الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ٥ جنيهات ولا يتجاوز ٨ جنيهات :

وتشمل:

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن :

تعفى من الضريبة الاصلية والضرائب والرسوم الاضافية ما عدا :

١ – ضريبة الجهاد : بواقع ٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٢ – رسم نظافة : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات المنشأة أصلاً للسكن وإستعملت لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٢٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ – ضريبة خفر : بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية .

٢ – ضريبة دفاع : بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية

٣ – ضريبة أمن قومى : بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ – رسم نظافة : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٥ – رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

٦ –رسم أشغال : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٧ – ضريبة الجهاد : بواقع ٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

(جـ) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ وتضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية المبينة بالبند (ب) .

٤ – الوحدات التى يزيد متوسط إيجار الحجرة الشهرى فيها عن ٨ جنيهات ولا يزيد عن ١٠ جنيهات :

وتشمل:

(أ) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض السكن :

تعفى من الضريبة الاصلية فقط وتربط بكافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ – ضريبة خفر : بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية .

(سعرها ٣٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية)

٢ – ضريبة دفاع : بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ – ضريبة أمن قومى : بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٤ – ضريبة الجهاد : بواقع ٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٥ – رسم نظافة : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ – رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية بالقاهرة والجيزة

٧ – رسم أشغال : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات السكنية المستعملة لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٣٠٪ من صافى القيمة الايجارية وتضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية الموضحة بالبند (أ) .

(جـ) الوحدات المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية الموضحة بالبند (أ) .

٥ – الوحدات التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة فيها عن ١٠ جنيهات :

وتشمل :

(أ) الوحدات السكنية المشغولة بالسكن أو بغير السكن :

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ٤٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية ويضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية على النحو التالى :

١ – ضريبة خفر : بواقع ٢٠٪ من الضريبة الاصلية .

٢ – ضريبة دفاع : بواقع ٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٣ - ضريبة أمن قومى : بواقع ٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية .

٥ - رسم نظافة : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

٦ - رسم بلدى : بواقع ٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية بالقاهرة والجيزة .

٧ - رسم أشغال : بواقع ٢٪ من الايجار السنوى بالقاهرة والجيزة .

(ب) الوحدات السكنية المنشأة أصلاً لاغراض خلاف السكن .

تربط بالضريبة الاصلية بواقع ١٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية وتضاف إليها كافة الضرائب والرسوم الاضافية الموضحة بالبند (أ) .

وفيما يلى الجداول التوضيحية لحساب الضريبة الاصلية والضرائب والرسوم الاضافية والنسبة المئوية لكل نوع وحالات الاعفاء فيها إعمالاً للقوانين المختلفة :

المساكن المنشاة أو المشغولة لاول مرة بعد أول يناير ١٩٤٤ حتى ٥ نوفمبر ٦١

نوع الضريبة	إيجار الحجرة لغاية ٣ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٣ – ٥ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٥ الى أكثر من ١٠ جنيه
الاصلية	١٠٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	١٥٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ للحجرة من ٥ : ٨ ج ٣٠٪ « من ٨ : ١٠ ج ٤٠٪ « أكثر من ١٠ ج من صافى القيمة
الاضافية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية
خفر			
دفاع	٢,٥٪ من صافى القيمة لايجارية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية
أمن قومى	٢٪ من صافى القيمة الايجارية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية
رسم بلدية القاهرة والجيزة	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية
رسم أشغال القاهرة والجيزة	٢٪ من الايجار السنوى معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى
رسم نظافة القاهرة	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى
جهاد	—	—	—

* العقارات أو أجزاء العقارات المنشاة لتكون سكناً وإستعملت فى أغراض خلاف السكن تسرى عليها أسعار الضريبة الاصلية الموضحة بهذا الجدول وهى ١٠٪ ، ١٥٪ ، ٢٠٪ ... إلخ

ولا يسرى عليها الاعفاء من الضريبة الاصلية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إعمالاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨

المساكن المنشأة أو المشغولة لاول مرة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤

نوع الضريبة	إيجار الحجرة لغاية ٣ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٣ - ٥ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٥ الى أكثر من ١٠ جنيه
الاصلية	١٠٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	١٥٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ للحجرة من ٥ : ٨ ج ٣٠٪ » من ٨ : ١٠ ج ٤٠٪ » أكثر من ١٠ ج من صافى القيمة الايجارية السنوية
الاضافية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية
خفر دفاع	٢,٥٪ من صافى القيمة لايجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية
أمن قومى	٢٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٦١	٤٪ من صافى القيمة الايجارية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية
رسم بلدية القاهرة والجيزة	٣,٣٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية
رسم أشغال القاهرة والجيزة	٢٪ من الايجار السنوى معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى
رسم نظافة القاهرة	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى

* العقارات أو أجزاء العقارات المنشأة لتكون سكناً وإستعملت فى أغراض خلاف السكن تسرى عليها أسعار الضريبة الاصلية الموضحة بهذا الجدول وهى ١٠٪، ١٥٪، ٢٠٪ ... إلخ

ولا يسرى عليها الاعفاء من الضريبة الاصلية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إعمالاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨

المساكن المنشأة أو المشغولة لاول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى ١٨/٨/١٩٦٩

نوع الضريبة	إيجار الحجرة لغاية ٣ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٣ – ٥ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٥ الى أكثر من ١٠ جنيه
الاصلية	١٠٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	١٥٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ للحجرة من ٥ : ٨ ج ٣٠٪ » من ٨ : ١٠ج ٤٠٪ » أكثر من ١٠ج من صافى القيمة
الاضافية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية
خفر			
دفاع	٢,٥٪ من صافى القيمة لايجارية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية
أمن قومى	٢٪ من صافى القيمة الايجارية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية
رسم نظافة القاهرة والجيزة وغيرها	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية
رسم نظافة القاهرة والجيزة وغيرها	٢٪ من الايجار السنوى معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى
رسم نظافة القاهرة والجيزة وغيرها	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى
جهاد	—	٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية

* العقارات أو أجزاء العقارات المنشأة لتكون سكناً وإستعملت فى أغراض خلاف السكن تسرى عليها أسعار الضريبة الاصلية الموضحة بهذا الجدول وهى ١٠٪ ، ١٥٪ ، ٢٠٪ ... إلخ

ولا يسرى عليها الاعفاء من الضريبة الاصلية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إعمالاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨

المساكن المنشأة أو المشغولة لاول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى ١٩٦٩/٨/١٨

نوع الضريبة	إيجار الحجرة لغاية ٢ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٢ – ٥ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٥ – ٨ جنيه	إيجار الحجرة يزيد من ٨ الى أكثر من ١٠جنيه
الاصلية	١٠٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	١٥٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٣٠٪ للحجرة ٨ : ١٠ج ٤٠٪ للحجرة أكثر من ١٠ج من صافى القيمة الايجارية السنوية
الاضافية				
خفر	٢٠٪ من الضريبة الاصلية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ من الضريبة الاصلية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية
دفاع	٢,٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٥٪ من صافى القيمة لايجارية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية
أمن قومى	٢٪ من صافى القيمة الايجارية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٤٪ من صافى القيمة الايجارية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية
رسم بلدية القاهرة والجيزة وغيرها	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية
رسم اشغال القاهرة والجيزة	٢٪ من الايجار السنوى معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٪ من الايجار السنوى معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى
رسم نظافة القاهرة والجيزة	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى
جهاد	—	٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية

* العقارات أو أجزاء العقارات المنشأة لتكون سكناً وإستعملت فى أغراض خلاف السكن تسرى عليها أسعار الضريبة الاصلية الموضحة بهذا الجدول وهى ١٠٪ ١٥٪ ، ٢٠٪ ... إلخ

ولا يسرى عليها الاعفاء من الضريبة الاصلية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إعمالاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨

المساكن المنشأة أو المشغولة لاول مرة بعد ٥ نوفمبر ١٩٦١ حتى ١٩٦٩/٨/١٨

نوع الضريبة	إيجار الحجرة لغاية ٣ جنيه	إيجار الحجرة يزيد من ٣ – ٨ جنيه	إيجار الحجرة يزيد عن ٨ – ١٠ جنيه	إيجار الحجرة أكثر من ١٠ جنيه
الاصلية	١٠٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ٦١	١٥٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٣٠٪ من صافى القيمة الإيجارية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٦١	٤٠٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية
الاضافية				
خفر	٢٠٪ من الضريبة الاصلية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ من الضريبة الاصلية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٦١	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية
دفاع	٢,٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية
أمن قومى	٢٪ من صافى القيمة الايجارية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٤٪ من صافى القيمة الايجارية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية
رسم بلدية القاهرة والجيزة وغيرها	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية
رسم اشغال القاهرة بالجيزة	٢٪ من الايجار السنوى معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٪ من الايجار السنوى معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى
رسم نظافة القاهرة والجيزة	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى
جهاد	—	٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية	٤,٥٪ من صافى القيمة الايجارية

* العقارات أو أجزاء العقارات المنشأة لتكون سكناً وإستعملت فى أغراض خلاف السكن تسرى عليها أسعار الضريبة الاصلية الموضحة بهذا الجدول وهى ١٠٪ ، ١٥٪ ، ٢٠٪ ... إلخ

ولا يسرى عليها الاعفاء من الضريبة الاصلية المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ إعمالاً للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٨

انواع وأسعار ضرائب العقارات المبنية المفروضة على الوحدات المنشأة

أنواع وأسعار ضرائب العقارات المبنية المفروضة على الوحدات

نوع الضريبة	العقارات المنشأة المشغولة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤			العقارات المنشأة
	إيجار الحجرة يزيد عن ٣ : ٥ جنيهات	إيجار الحجرة يزيد عن ٣ : ٥ جنيهات	إيجار الحجرة أكثر من ٥ جنيهات	إيجار الحجرة لغاية ٣ جنيهات
الاصلية	١٠٪ من صافى القيمة الايجارية	١٠٪ من صافى القيمة الايجارية	١٠٪ من صافى القيمة الايجارية	١٠٪ من صافى القيمة الايجارية
الاضافية خفر	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١
دفاع	٢,٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٢,٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية
أمن قومى	٢٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية معفاة بالقانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧	٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٢٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية
رسم بلدية القاهرة والجيزة	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية مازال معفياً بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١
رسم أشغال القاهرة والجيزة	٢٪ من الايجار السنوى مازال معفياً بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١
	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى		٢٪ من الايجار السنوى

العقارات (غير خاضعة للضريبة على الارباح التجارية والصناعية أو ضريبة الأرباح الاصلية إذا لم يتجاوز متوسط الايجار الشهرى للحجرة بها عن ٥ (خمسة جنيهات).

المنشأة أصلاً لاغراض خلاف لسكن وبيان المعفى منها

	العقارات المنشأة المشغولة قبل أول يناير سنة ١٩٤٤			
إيجار الحجرة يزيد عن ٢ : ٥ جنيهات	إيجار الحجرة أكثر من ٥ جنيهات	إيجار الحجرة لغاية ٣ جنيهات	إيجار الحجرة يزيد عن ٣ : ٥ جنيهات	إيجار الحجرة أكثر من ٥ جنيهات
١٠٪ من صافى القيمة الايجارية	١٠٪ من صافى القيمة الايجارية	١٠٪ من صافى القيمة الايجارية	١٠٪ من صافى القيمة الايجارية	١٠٪ من صافى القيمة الايجارية
٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ٦١	٢٠٪ من الضريبة الاصلية	٢٠٪ من الضريبة الاصلية
٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٢,٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٥٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية
٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٢٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٤٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية
٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية	٢,٦٦٪ من صافى القيمة الايجارية السنوية
٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من صافى القيمة الايجارية معفاة بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١	٢٪ من الايجار السنوى	٣٪ من الايجار السنوى
٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى	٢٪ من الايجار السنوى
—	—	—		٤,٥٪ من صافى القيمة

المهن غير التجارية مثل الجراجات الخاصة والنوادي والمدارس الخاصة تعفى من الضريبة

الباب الثالث

الاعمال التنفيذية لتسوية الضرائب الاصلية والضرائب والرسوم الملحقة بها

الاعمال الدفترية :

بمجرد إنتها المأموريات بصفة قاطعة من أعمال التقدير العام للعقارات المبنية والتى ينبغى أن تتم فى موعد أقصاه ١٩٨٠/٦/٣٠ ومراجعتها على النحو المتقدم – تتولى الاجهزة المختصة بأعمال ضريبة المبانى بالمأموريات من رؤساء ربط ومأمورى ضرائب وكتبة عوايد تحت إشراف رؤساء المأموريات الاعمال التنفيذية لتسوية الضرائب الاصلية والرسوم الملحقة بها وتحرير بيانات التسوية ١٣٠ ضرائب عقارية وإنشاء المكلفات ٢٤ – ضرائب عقارية وذلك من واقع البيانات الواردة بدفاتر الحصر والتقدير العام ٣٢ ضرائب عقارية .

أولاً – إنشاء دفتر التسويات (الاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية) :

١ – يخصص رقم مسلسل لكل ممول فى إستمارة التسوية ١٣٠ ضرائب عقارية .

٢ – تنقل البيانات المدونة بالاستمارة ٣٢ ضرائب عقارية الى خانتها المقابلة لها بالاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية بحيث يتم ذلك على النحو التالى :

(أ) المدون بالخانة رقم ٢ فى الدفتر ٣٢ تحت عنوان إسم المالك أو صاحب المنفعة ينقل فى خانة إسم الممول فى الاستمارة ١٣٠ .

(ب) المدون بالخانة رقم ٩ فى الدفتر ٣٢ تحت رقم الملك الحالى والسابق والتنظيم ينقل فى الخانات الخاصة بإيضاحات عن العقار في التسوية ١٣٠ ضرائب عقارية فى خانة رقم العقار قديماً وحديثاً .

(جـ) المدون بالخانة رقم ١٠ فى الدفتر ٣٢ تحت إسم الشارع أو الحارة ينقل الى الخانة المخصصة بإسم الشارع أو الحارة فى خانة إيضاحات عن العقار

ففى إستمارة التسوية .

(د) البيانات المدونة بالخانات ٣٢ ، ٣٤ ، ٣٥ ، ٣٠ بالاستمارة ٣٢ ضرائب عقارية تنقل بذات الترتيب الى الخانات المقابلة لها بالاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية تحت عنوان الربط طبقاً لقوانين الضرائب العقارية .

٣ - يتم قيد تقديرات الضرائب والرسوم الاضافية فى الخانات المخصصة لها بالاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية بعد مراجعتها فنياً وحسابياً .

٤ - تقيد قيمة الغرامة أن وجدت فى الخانة المخصصة لها بالاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية على الوجه التالى :

(أ) غرامة كاملة تعادل مثل الضريبة المقررة أو المعفى منها إذا تضمن الاخطار ١٧٦ ضرائب عقارية بيانات غير صحيحة أو أغفل ذكر بيانات جوهرية تؤدى الى الاخلال أو التجهيل بوعاء الضريبة .

(ب) غرامة تعادل ٤/١ الضريبة السنوية المقررة أو المعفى منها إذا لم يقدم الممول الاقرار رقم ١٧٦ ضرائب عقارية فى الموعد المحدد أو قدمه بعد الميعاد .

ويراعى عند فرض الغرامة أن توقع فقط على الاجزاء التى لم يضمنها المالك بإقراره لا على العقار كله .

ثانياً : إنشاء الكلفات (الاستمارة ٣٤ ضرائب عقارية)

١ - تنشأ مكلفة لكل ممول ويتم إستيفاء بياناتها من واقع إستمارة الحصر والتقدير ٣٢ ضرائب عقارية جنباً الى جنب عند استيفاء بيانات الاستمارة ١٣٠ ضرائب عقارية .

٢ - يتم ترقيم دفتر المكلفات بأرقام مسلسلة ويوضع رقم المسلسل فى خانة «صفحة رقم ..» بالخانة المخصصة لها بالتسوية ١٣٠ ضرائب عقارية .

٣ - يوضع رقم المكلفة وتنقل الخانات الخاصة بالحصر الحالى وتشمل الرقم الحالى للعقار ورقم التنظيم وإسم الشارع أو الحارة ورقم صفحة وجزء دفتر الحصر كما تنقل البيانات الخاصة بإسم صاحب التكليف وجنسيته وديانته ثم

البيانات الخاصة بالحصر السابق للعقار ورقم التنظيم وإسم الشارع أو الحارة ورقم صفحة وجزء دفتر الحصر مستوفاة من واقع دفتر الحصر السابق الى الخانات المخصصة لها فى المكلفة ويراعى عدم إحداث أى تغييرات بشأن الملكية وفى أسماء المالكين أو واضعى اليد المدرجة أسماؤهم فى دفاتر الجرد والمكلفات السابقة وعدم فرز حصص الشركاء فى أملاك مستجدة فى المكلفة الجديدة مالم تكن مثبتة فى دفاتر المدة السابقة .

٤ – تثبت مشتملات العقار ونوعه بإختصار مثلاً : منزل مكون من أربعة أدوار كل دور شقتين وبه عدد كذا دكان وكذا سنة الربط ومقدار القيمة الايجارية السنوية للعقار طبقاً للوارد بكشف التسوية ١٣٠ ضرائب عقارية ودفاتر الحصر والتقدير إستمارة ٣٢ ضرائب عقارية .

وبالاضافة الى ما سبق يراعى عند إنشاء المكلفة ما يأتى :

يخصص لكل شياخة أو قسم أو بندر دفتر أو دفاتر مكلفات مستقلة ويراعى فى ذلك ترتيب الشوارع وفقاً لدفاتر الجرد .

يخصص لكل ملك صفحتان متقابلتان سواء كانت عقار أو أرض فضاء مملوكة بعقد مسجل .

يخصص فى نهاية كل دفتر مكلفة صفحات تدرج فيها أملاك هيئة الاوقاف المصرية ملكاً وكذلك في نهايجة مكلفات كل شياخة .

المبانى ملك الحكومة والهيئات ذات النفع العام والمجالس المحلية والمحافظات والمدن والقرى تدرج فى نهاية المكلفات المخصصة لكل قسم ملكاً ملكا مع مراعاة إثبات رقم المكلفة فى خانة الملاحظات أمام كل ملك بالاستمارة ٣٢ ضرائب عقارية .

٥ – فى نهاية كل قسم يعمل إجمالى بالمكلفة يبين فيه :

(أ) عدد العقارات المملوكة للاهالى ومجموع القيم الايجارية المقدرة لها وجملة الضرائب نوعاً نوعاً مع بيان عدد الاملاك المربوطة والمعفاة طبقاً للقانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

(ب) عدد العقارات المملوكة للاجانب ومقدار قيمتها الايجارية والضرائب المربوطة عليها .

(جـ) عدد العقارات المملوكة لهيئة الاوقاف المصرية ومقدار قيمتها الايجارية والضرائب المربوطة عليها .

(د) عدد الاملاك المملوكة للحكومة والهيئات ذات النفع العام ومقدار قيمتها الايجارية .

٦ – تنشأ فهارس لدفاتر المكلفات حسب الحروف الهجائية والمالك الذى له أكثر من ملك تذكر أرقام المكلفات أمامه عن جميع أملاكه .

٧ – تراجع بيانات المكلفة على دفاتر الحصر والتقدير وكشوف التسوية ويؤخذ عليها جاشنى بواقع ١٠٪ من رئيس الربط ، ٥٪ من رئيس المأمورية وتعتمد وتختم بخاتم المأمورية عن كل صفحة ويحرر محضر فى النهاية بما يفيد ذلك .

٨ – يتم تسوية الضرائب الاصلية والضرائب والرسوم الاضافية المستحقة على العقار فى الخانات المخصصة لها بالمكلفة .

ثالثاً : إنشاء سجل العقارات المعفاة

(أ) ينشأ من واقع دفاتر الحصر والتقدير بدفاتر ٣٢ ضرائب عقارية سجل للعقارات المعفاة من الضريبة الاصلية والرسوم الملحقة بها طبقاً لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وهى محددة على سبيل الحصر :

١ – العقارات المملوكة للدولة

٢ – العقارات المملوكة لمجالس المحافظات ومجالس المدن والقرى .

٣ – العقارات المملوكة للاشخاص الاعتبارية العامة والمخصصة للمنفعة العامة وهى العقارات المبينة المملوكة للمؤسسات العامة والهيئات العامة بشرط أن تكون مخصصة للمنفعة العامة ومعيار التفرقة بين ما إذا كان العقار مخصصاً للمنفعة العامة أو غير ذلك أن يكون العقار مخصصاً لمكاتب إدارتها .

أما العقارات المملوكة لشوركات القطاع العام فلا تعفى من الضريبة .

(أ) الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد .

(ب) المدارس التى تختص بتعليم الدين .

(جـ) المدارس المملوكة لطوائف دينية معترف بها من الدولة أو مملوكة لجهات أو جمعيات خيرية أو إجتماعية أو علمية سواء كانت تلك المدارس مجانية أو بمصروفات أما المدارس المملوكة لاشخاص طبيعيين فلا تعفى من الضريبة .

(د) الابنية المملوكة للجهات الخيرية أو الاجتماعية أو العلمية وأبنية النوادى الرياضية بشروط ثلاثة :

١ – أمن تكون مسجلة وفقاً للقانون .

٢ – أن تكون معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو العلمى أو الرياضى .

٣ – ألا تكون منشأة لغرض الاستثمار ويستثنى من ذلك العقارات ذات الريع المملوكة للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادى فتلك لا تعفى .

٥ – المستشفيات والملاجىء والمبرات بالشروط الآتية :

(أ) أن تكون معدة لقبول جميع تالمرضى واللاجئين بصرف النظر عن الدين والجنس .

(ب) ألا تكون منشأة لغرض الاستثمار .

(جـ) أن تكون الجهات المالكة لتلك الابنية مسجلة وفقاً للقانون .

(د) ألا تتقاضى من المرضى أو اللاجئين اية اجور إلا التى تحددها الجهات الادارية التى يصدر بها قرار من الوزير المختص .

٦ – دور السفارات والمفوضيات والقنصليات المملوكة للدول الاجنبية والدور المملوكة للجهات الحكومية الاجنبية بشرط المعاملة بالمثل .

٧ – العقارات التى لا يزيد صافى قيمتها الايجارية السنوية على ثمانية عشر جنيهاً بشرط أن لا تزيد القيمة الايجارية لجملة العقارات التى يملكها الممول أو من له حق الانتفاع عليها على هذا المبلغ .

٨ – العقارات المخصصة لمنفعة الاراضى المحيطة بها كالات الرى المعدة لرى تلك الاراضى بدون أجر .

٩ – مبانى العزب المقامة فى الاراضى الزراعية والتي يسكنها مزارعو وعمال مالكى الارض بغير أجر أو التى تشغلها حاصلاتهم ومواشيهم بشرط ألا تجاوز أجرة المبنى ١٨ جنيهاً سنوياً .

١٠ – الاحواش والمبانى الواقعة في منطقة الجبانات بشرط عدم إستعمالها للسكن المستمر أما ما يستعمل منها للسكن المستمر فتربط عليها الضريبة .

١١ – العقارات المملوكة لرؤساء وملوك الدول الاجنبية والمخصصة للاستعمال الشخصى وتلك العقارات إعفاؤها جوازى لوزير المالية بعد أخذ رأى وزير الخارجية .

(ب) يخصص لهذه العقارات سجل خاص إستمارة ٨ ويراعى إنشائه القواعد الآتية :

يخصص لكل قسم أو بند دفتر أو دفاتر مستقلة .

يفرد لكل نوع من العقارات المعفاة صفحات خاصة .

يقسم السجل الى خانات تثبت فيها البيانات الآتية :

(أ) رقم مسلسل .

(ب) إسم المالك أو واضع اليد طبقاً للوارد بدفتر الحصر والتقدير .

(جـ) رقم المكلفة العقار الاستمارة ٢٤ ضرائب عقارية .

(د) رقم صفحة الملك بدفتر الحصر والتقدير إستمارة ٣٢ ضرائب عقارية .

(هـ) إسم الشارع ورقم الملك .

(و) القيمة الايجارية السنوية .

(ز) الضريبة السنوية الاصلية فقط .

(ح) سبب العقاد .

(ط) خانة الملاحظات .

ويمكن تخصيص صفحتين متقابلتين لتسجيل هذه البيانات إذا لزم الامر .

٣ - يتم جمع خانتى القيمة الايجارية والضريبة كل على حدة رأسياً .

٤ - يعمل إجمالى بعدد العقارات المعفاة حسب أنواعها وجملة القيمة الايجارية المقدرة ومقدار الضريبة فى نهاية كل قسم .

٥ - تراجع هذه السجلات ويؤخذ عليها الجاشنى طبقاً للتعليمات وتعتمد من مدير الربط أو التحصيل أو المراقب العام ويراعى مستقبلاً إستبعاد الاملاك التى تزول عنها شروط الاعفاء وإضافة الاملاك المعفاة المستجدة ويثبت ذلك بالاجماليات .

قواعد ربط وإضافة الضريبة وفتح حسابات الممولين :

قرارات الربط والاضافة :

بمجرد إتمام تحرير كشوف التسوية الاستمارة (١٣٠) ضرائب عقارية وإنشاء المكلفات الاستمارة (٢٤) ضرائب عقارية وسجل العقارات المعفاة وسجل (٨) ضرائب عقارية ومراجعتها وأخذ الجاشنى عليها وإعتمادها تصدر المراقبة قرارات ربط الضريبة طبقاً لتقديرات لجان التقدير وقرارات الاضافة على الاستمارة (٥) ضرائب عقارية وتضاف الضرائب الجديدة بإجماليات المراقبة وإجماليات المأموريات الاستمارة (١) ضرائب عقارية إعتباراً من ١٩٨١/١/١ .

تحرير كشف الربط :

يحرر من واقع المكلفات الاستمارة ٢٤ ضرائب عقارية ويقوم محصلو ضريبة العقارات المبنية بتحرير كشف ربط الضرائب المفروض على النموذج ١٠ ضرائب عقارية حسب الاحوال (وهذه الاستمارات تعتبر فى الوقت نفسه أمر تحصيل

وحجز) ويحدد لكل قسم أو بندر كشف ربط مستقل .

ترحيل الفائض والمتأخر :

بعد تقفيل حسابات الممولين عن سنة ١٩٨٠ وتحديد المتأخرات وفوائض تسديدات سنة ١٩٨٠ ينقل الفائض والمتأخر الى كشف الربط بمراعاة ما يلي :

(أ) المتأخرات وفوائض التسديدات على عقارات معاد تقديرها تنقل بجانب ربط هذه العقارات .

(ب) المتأخرات التي قد تكون على عقارات أزيلت وأستجد بدلاً منها عقارات ربطت أثناء عملية الحصروالتقدير العام تضاف على العقارات المستجدة ولو كان قد حدث تغيير في الملك .

(جـ) المتأخرات التي قد تكون على عقارات هدمت وإستجد بدلاً منها مبان لم تتم عمارتها ولم تربط بعد أو أصبحت أرض فضاء تدرج في نهاية كشف الربط بأسماء أصحابها لان هذه المتأخرات واجبة الاداء ويحجز نظيرها على ذات الارض التي كان العقار قائماً عليها ما لم تكن الارض ملك الحكومة .

(د) فوائض التسديدات التي تظهر في حسابات الممولين على عقارات تبين اثناء عملية الحصر والتقدير العام انها قد هدمت واقيم مكانها مبان لم تتم عمارتها حتى تاريخ التقدير او اصبحت ارض فضاء تدرج باسماء اصحابها كشف الربط .

(هـ) فوائض التسديدات التي تظهر في حسابات الممولين على عقارات تبين أنها هدمت واستجد بدلاً منها عقارات قدرتها لجان التقدير وربطت بأسماء غير أصحابها السابقين تنقل الى نهاية كشف الربط بزسماء الملاك قبل الهدم .

(و) المتأخرات وفوائض التسديدات على عقارات أعفيت تنقل الى نهاية كشف الربط بالنسبة لفوائض التسديدات لم يطلب أصحابها استردادها ومضى على ظهورها أكثر من ثلاث سنوات اضافتها الى جانب الحكومة .

انشاء الجرائد وفتح حساب المولين

(أ) تنشأ جرائد ضريبة العقارات المبنية والضرائب الملحقة بها على النموذج (٢٤) ضرائب عقارية من واقع كشف الربط وذلك بعد مراجعة كشف الربط وأخذ الجاشنى عليه واعتماده .

(ب) يشرع محصلو ضريبة المبيعات المبنية فى فتح حسابات الملاك أصحاب العقارات المربوطة بضريبة العقارات المبنية وملحقاتها طبقاً للقواعد الآتية :

١ - يخصص لكل قسم أو بندر جرائد مستقلة .

٢ - يفرد لكل ممول صفحتان متقابلتان .

٣ - ترقم صفحات الجريدة (كل صفحتان متقابلتان) بأرقام مسلسلة ويعتبر هذا الرقم هو رقم حساب الممول بالجريدة .

٤ - يوضح في الصفحة اليمني فى أعلى الجريدة .

(أ) إسم صاحب التكليف .

(ب) عنوانه .

(جـ) رقم الملك

(د) إسم الشارع

(هـ)الشياخة

(و) القسم أو البندر

يوضح فى أعلى الصفحة اليسرى فى القسم الخاص ببيان الربط السنوى وتغييراته .

(أ) سنة الربط .

(ب) مقدار الضرائب المربوطة نوعاً طبقاً للوارد بكشف الربط .

٦ - ينقل الى جانب الاصول متأخرات الضريبة وملحقاتها المرحلة من سنة ١٩٨٠ والربط الجديد عن سنة ١٩٨١ بأنواعه

٧ – ينقل الى جانب الخصوم فوائض تسديدات سنة ١٩٨٠ .

٨ – المتأخرات وفوائض التسديدات عن أملاك إنقطع ربطها تفرد لها صفحات فى أخر الجريدة .

٩ – بعد الانتهاء من إثبات جميع الاملاك المربوطة بالضريبة بالجريدة يعمل لهما إجمالى بالصفحة التالية لحساب آخر ملك يدرج به جملة الربط السنوى فى قسم الربط وجملة كل من المتأخر والغرامة والربط فى قسم الاصول وجملة فوائض التسديدات فى قسم الخصوم ويراجع المتأخر والفائض على دفتر الحساب الختامى (النموذج ١٧) عن السنة السابقة والربط على المكلفة إستمارة ٣٤)

الباب الرابع

الاعلان عن التقديرات والتظلم منها

أولاً : الاعلان عن التقديرات :

١ - ينبغي على المراقبات العامة التى إنتهت بصفة قاطعة من عملية التقدير العام للعقارات المبنية إخطار المصلحة بمجرد إنتهائها من أعمال المراجعات وإنشاء دفاتر التسوية والمكلفات لتتولى من جانبها الاعلان بالنشر في الجريدة الرسمية عن تلك التقديرات وفقاً لنص المادة ١٤ من القانون ٥٦ لسنة ٥٤ وأن تقوم المراقبة العامة والمأموريات التابعة لها بالاعلان من جانبها عن إتمام تقديرات العقارات المبينة على النحو التالى :

(أ) تعليق صورة من الاعلان على زبواب الجهات الادارية بالمحافظة والمدن والبنادر والاقسام .

(ب) الاعلان بكافة طرق الاعلان على أن يتضمن الاعلان تاريخ النشر عن إتمام التقدير بالجريدة الرسمية وأن لكل ممول الحق في التظلم من التقدير فى خلال ستة أشهر تبدأ من اليوم التالى لتاريخ النشر .

٢ - تتولى المأموريات إخطار الممولين بالتقدير بمجرد بمجرد إتمام النشر في الجريدة الرسمية عن التقدير كما يلى :

(أ) تحرير الاستمارة ٤٤ ضرائب عقارية من واقع المكلفات إستمارة ٢٤ ضرائب عقارية لكل ممول على عنوانه الموضح بالاقرار (١٧٦) إن وجد أو على عنوان العقار متضمناً البيانات الآتية :

إسم المالك أو واضع اليد طبقاً للوارد بدفتر الحصر والتقدير والمكلفة .

مقدار الضريبة المربوطة على العقار .

مقدار الغرامة التى فرضت على العقار إن وجدت .

تاريخ النشر عن التقدير ورقم الجريدة الرسمية .

(ب) يسلم الاخطار للمول بالايصال الموجود بأسفل الاستمارة ٤٤ ضرائب

عقارية أو يرسل له بالبريد الموصى عليه .

(جـ) يتم إعلان الممولين بالتقدير في خلال ثلاثة شهور من تاريخ النشر فى الجريدة الرسمية ويجب عدم تجاوز هذه المدة .

(د) يتم إخطار أصحاب العقارات التى تنطبق عليها شروط الاعفاء بالضريبة المقدرة عيهم والغرامة المفروضة إن وجدت .

(هـ) تحفظ إيصالات تسليم الاستمارة ٤٤ ضرائب عقارية وكذلك إيصالات أو حوافظ إرسال الاعلانات بالبريد الموصى عليه بالمأمورية وبغرفة حفظ المراقبة حتى إنتهاء الفصل في جميع التظلمات المقدمة بشأن التقديرات .

٢ - تتولى المراقبات إخطار مديريات هيئة الاوقاف بالمحافظات ببيان تقديرات العقارات لمملوكة لها والقيمة الايجارية والضرائب المربوطة عليها ، على أن ينوه فى الاخطار عن تاريخ النشر عن التقدير .

ثانياً : قواعد التظلم من التقديرات :

للمولين أن يتظلموا أمام مجلس المراجعة طبقاً لاحكام المادة ١٥ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ من قرارات لجان التقدير التقدير خلال ستة أشهر من تاريخ النشر عن إتمام التقديرات فى الجريدة الرسمية مع تقديم أسباب التظلم وأن يكون مرافقاً له قسيمة دالة على أداء تأمين قدره ٥٪ من الضريبة المقدم فى شأنها المعارضة مع جبر كسر نصف الجنيه بالزيادة ، على ألا يقل التأمين عن خمسين قرشاً ولا يزيد على عشرين جنيهاً ، وإلا سقط الحق فى طلب المعارضة ولا يرد التأمين فى حالة عدم خفض مجلس المراجعة للقيمة الايجارية المقررة وعلى أن يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله بأسبوع ولايحول التظلم دون أداء الضريبة المقررة قبل التعديل في المواعيد المحددة لها الى أن يصدر قرار مجلس المراجعة فى التظلم وللحكومة التظلم من التقدير أمام مجلس المراجعة فى الحالات الآتية :

١ - إذا إتضح عند أخذ الجاشنى بمعرفة المشرفين على أعمال لجان التقدير على تقديرات اللجان أثناء عملها بالطبيعة أن لجنة التقدير قدرت إيجاراً أقل مما

جاء بالعقود أو بقرارات لجان تقدير القيمة الايجارية أو عدم مطابقة الايجار للحالات المماثلة .

٢ - إذا إتضح أن تقدير اللجنة كان بناء على عقد إيجار وظهر عند أخذ الجاشنى صورية العقد وقصد منه تخفيض القيمة الايجارية وبالتالى الضريبة .

٣ - إذا تقدمت شكاوى طعناً فى أعمال لجان التقدير وثبت من التحجقيق صحة هذه الشكاوى .

٤ - إذا إتضح عند القيام بمراجعة دفاتر الحصر والتقدير العام وعمل التسويات وأخذ الجاشنى عليها وجود فروق ملحوظة في التقدير أو كانت هذه التقديرات لا تتناسب مع مشتملات الملك ووصفه وأثبت التحقيق ذلك .

وعلى المراقبات والمأموريات تنفيذ ما يلى بشأن التظلمات :

١ - تشكيل لجنة بكل مراقبة عامة من كاتب العوايد أو رئيس الادارة تحت إشراف مدير الربط والتحصيل تتولى تلقى الطعون وقيدها وإحالتها الى التحقيق وتلقى نتائجه وإتخاذ الخطوات اللازمة للعرض على مجلس المراجعة .

٢ - إعداد سجل رقم ٤٧ تظلمات تقيد فيه الطعون ضد التقديرات التى ترد إليها خلال ستة أشهر من تاريخ النشر فى الجريدة الرسمية أو خلال ٣ شهور من تاريخ إعلان الممول بالتقدير سواء كان الطعن من ممولى ضريبة العقارات المبنية أو من الحكومة .

٣ - قيد الطعون بمجرد وصولها برقم مسلسل حسب تاريخ ورودها مع مراعاة عدم قيد الطعون غير المستوفاة لرسم الدمغة أو غير مصحوبة بقسيمة دالة على سداد التأمين ويمكن للمراقبة العامة قبول التظلمات غير المستوفاة للشروط بعد الميعاد المحدد لقبول الطعون علي ان تقيد وتعرض على مجلس المراجعة مع التنويه بذلك ويترك للمجلس الرأى النهائى بشأنها .

٤ - يجب علي المراقبة العامة بإعتبارها جهة ربط وتحصيل الضريبة التظلم عن كل تقدير يقدم عنه تظلم من المموابن بلا إستثناء فى ذات اليوم الذى يقدم فيه الممول تظلمه ويتم قيد ذلك بالسجل تمهيداً للعرض على مجلس المراجعة

المشكل بالمادة ١٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وتقوم المراقبة العامة بتحرير مذكرة خاصة بأسباب الطعن عن كل حالة على حدة تتظلم فيها الحكومة موضحاً بها كافة الملاحظات والاسباب للعرض على مجلس المراجعة للفصل فيها ، ويوضح بالسجل اسم المتظلم منها وتاريخ ورقم القسيمة سداد التأمين ويجب تجنب الكشط أو المحو أو الحشر أثناء العمل بالسجل وإذا إقتضى الامر إجراء تصحيحات فى البيانات الواردة به .

٥ – يراعى عند بحث حالة من الحالات الموجبة للطعن تحرير مذكرة خاصة عن كل حالة يوضح بها الملاحظات التي أسفر عنها البحث ويحرر لكل تظلم إستمارة ٥٨٩ مكرر ضرائب عقارية يتولى تحقيقها مأمور ضرائب عقارية غير المأمور الذى قام بالتقدير وترفع للمراقبة ويؤخذ الجاشنى على كافة الاستمارات بواقع ١٠٪ بمعرفة مفتش ضرائب عقارية على زن يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله بأسبوع على الاقل ليكون حاضراً وقت التحقيق وإبداء وجهة نظره وعلى مدير الربط والتحصيل أن يحرر مذكرة منفصلة عن كل تحقيق موضحاً به زسباب الطعن للعرض على مجلس المراجعة .

٦ – تقيد مذكرات التحقيق بأرقام مسلسلة بصحيفة خاصة بالسجل (٤٧) المعد لقيد التظلمات ، وعلى أن تقدم هذه المذكرات قبل المواعيد المحددة للنظر فى الطعن .

٧ – تستأنف الحكومة كل تقدير تقدم عنه تظلم من الممول بلا إستثناء على أن يتم هذا الاستئناف فى ذات اليوم الذى يقدم فيه التظلم ويعلن الممول بإستئناف الحكومجة مع مراعاة ما يلى :

(أ) يقدم الاستئناف فى جميع الحالات وكيل المراقبة العامة أو مدير الربط والتحصيل أو رئيس قسم الربط فى الجهات التى لا يوجد بها مدير للربط والتحصيل .

(ب) يكتفى بالتأشير بالسجل (٤٧) بخانة الملاحظات أمام تظلمات الممولين بما يفيد إستئناف التقدير بمعرفة الحكومة .

(جـ) يكتفى بالتوقيع من مدير الربط والتحصيل أمام كل تأشيرة بدلاً من

تحرير مذكرة عن كل حالة .

(د) عند اخطار الممول بتحديد مواعيد جلسات مجلس المراجعة ينوه بالاخطار بأن المراقبة قد إستأنفت من جانبها الربط المقدر .

(هـ) فى نهاية مدة الستة أشهر المحددة للطعن فى التقديرات من تاريخ النشر يقفل السجل ويوقع بذلك من اللجنة المنوط بها تلقى الشكاوى ويعتمد من السيد المراقب العام للضرائب العقارية .

(و) الشكاوى االتى ترد بعد إنقضاء المدة المحددة تقيد فى السجل في صفحات خاصة تحت عنوان « شكاوى بعد الميعاد » ويؤشر على نفس الشكاوى بذلك مع الاخذ فى الاعتبار ما يلى :

الشكاوى التى ترد في الميعاد القانونى بطريق البريد وغير مصحوبة بقسائم سداد التأمين تقيد بالسجل المذكور ويؤشر عليها مدير الربط والتحصيل بحفظها مؤقتاً ويثبت ذلك بالسجل (٤٧) ثم يطلب من مقدميها كتابة سداد التأمين المستحق . فإن قاموا بالسداد أو الشكوى ويؤشر بالسجل (٤٧) بما يفيد السداد مع ذكر تاريخ ورقم قسيمة السداد ثم يتخذ اللازم نحو تحقيقها وعرضها على مجلس المراجعة .

الشكاوى والتظلمات التى تقدم من المولين باليد مباشرة وتكون غير مصحوبة بقسائم سداد التأمين ويؤخذ عليهم التعهد الكتابي بما يفيد ذلك ، ويتبع فى شأنها ما جاء بالبند (أ) فى حالة السداد في الميعاد القانونى .

الشكاوى التى تقدم في الميعاد القانونى وغير مصحوبة بقسائم سداد التأمين بعد هذا الميعاد تقيد فى السجل (٤٧) ويؤشر أمامها بما يفيد ذلك ولا يعمل عنها أى تحقيق وتحال الى مجلس المراجعة مشفوعة بمذكرة يوضح بها تاريخ تقديمها وتاريخ سداد التأمين وملخص الشكوى ويترك لمجلس المراجعة أمر الفصل فى قبولها أو رفضها شكلاً وموضوعاً ويخطر الممول بقرار المجلس .

الشكاوى التى ترد بعد الميعاد المنصوص عليه أى بعد إنقضاء مدة الستة أشهر تقيد بالسجل (٤٧) وتعرض على مجلس المراجعة للنظر فيها من الناحية

الشكلية .

ثالثاً : إجراءات تحقيق الشكاوى والتظلمات من التقديرات :

١ - يتم تلخيص الشكاوى على الاستمارة (٥٩) ضرائب عقارية المخصصة لتحقيق هذه الشكاوى بحيث يعمل إستكشاف من دفتر الحصر والتقدير الاستمارة (٣٢) ضرائب عقارية وتبين بالاستمارة مشتملات العقار والايجار السنوى لكل جزء وكذلك الضريبة الاصلية المقدرة والقانون المعامل به وأساس التقدير .

٢ - تسليم الشكاوى مصحوبة بالاستمارات (٥٩) بحوافظ الى مأمورى الضرائب العقارية كل قسم على حدة .

٣ - يتولى مأمورو الضرائب تحقيق هذه الشكاوى بمراعاة ألا يكونوا ممن قاموا بتقدير العقارات موضوع التظلم .

٤ - يخطر الممول المتظلم بموعد تحقيق شكواه قبل أسبوع على الاقل ليكون حاضراً وقت التحقيق .

٥ - يعاين مندوب التحقيق العقار المقدم في شأنه التظلم ويقوم بالاطلاع على المستندات التى تقدم إليه ويقارنها بما هو مثبت بمعرفة لجنة التقدير ويثبت ذلك بالاستمارة (٥٩) ضرائب عقارية مشفوعة برأيه .

٦ - إذا لم تقدم لمندوب التحقيق المستندات التى كانت قد قدمت للجنة التقدير وقدمت غيرها فعليه مقارنتها بالبيانات المثبتة بالاستمارة (٥٩) ومقارنة تقديرات الملك مع العقارات المماثلة بعد الاطلاع على الايصالات التى بيد المستأجرين ويوضح رأيه فيها على الاستمارة (٥٩) ضرائب عقارية .

٧ - فى حالة عدم تقديم مستندات لمندوب التحقيق فعليه التحقق من القيمة الايجارية الفعلية بأى من أسس التقدير السابق إيضاحها ولا يتقيد مندوب التحقيق بالقيمة الموضحة بالعقود ما لم تكن خالية من شبهة الصورية والمجاملة .

وفى كل الحالات ترد المستندات الى مقدميها بعد التأشير عليها بالنظر والتوقيع عليها وإثبات التاريخ وإيضاح ذلك على الاستمارة (٥٩)

٨ - بمجرد إنتهاء التحقيق فى الشكاوى بمعرفة مأمورى الضرائب العقارية تسلم للمختصين بالمأمورية لتسليمها للمراقبات .

رابعاً - أخذ الجاشنى :

١ - يتم تحديد الشكاوى والتظلمات التى يؤخذ عليها الجاشنى بمعرفة مراقب عام الضرائب العقارية .

٢ - يؤخذ الجاشنى بمعرفة مفتش الضرائب العقارية بواقع ١٠ ٪ من عدد الشكاوى.

٣ - الشكاوى التى تصل فيها الضريبة الى ١٠٠ جنيه فأكثر فيؤخذ عليها جاشنى بالكامل .

خامسا - إحالة التظلمات الى مجلس المراجعة :

الشكاوى والتظلمات التى يتم تحقيقها وأخذ الجاشنى عليها تحال أولا بأول الى سكرتارية مجلس المراجعة التى تتولى اعداد بيان بهذه الشكاوى للعرض على المجلس حتى يتم تحديد مواعيد عقد جلسات النظر فى التظلمات على أن يخطر أصحاب التظلمات بمواعيد ومكان انعقاد الجلسات بأسبوع على الأقل ويسلم الاخطار لصاحب الشأن بالايصال أو يرسل اليه بالبريد الموصى عليه .

الباب الخامس

مجالس المراجعة

تشكيل مجالس المراجعة :

يشكل فى كل محافظة مجلس للمراجعة على ضوء عدد التظلمات المقدمة ويتكون المجلس من ستة أعضاء على النحو التالى :

(أ) ثلاثة أعضاء حكوميين يصدر بتعيينهم قرار من مدير عام مصلحة الضرائب العقارية ، طبقا للمادة ٥ من القرار الوزراى رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٤ بتنفيذ أحكام القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، وعلى كافة المراقبات سرعة العرض بأسماء من ترشيحهم حتى يتسنى إصدار قرارات تعيينهم فى الوقت المناسب وقبل بدء العمل .

(ب) ثلاثة من الأعضاء الأصليين وثلاثة إحتياطيين من ملاك العقارات المبنية بالمدينة التى ينظر المجلس فى التظلمات الخاصة بها وهؤلاء يصدر بتعيينهم قرار من السيد المحافظ وفقا لقرار وزير المالية رقم ١٣٧ لسنة ١٩٧٤ الصادر بالتفويض بالاختصاصات وتتولى المراقبات العامة العرض بزسمائهم على السادة المحافظين لاستصدار قرارات تعيينهم .

(جـ) تكون رياسة المجلس لأحد الأعضاء الحكوميين الذين يصدر قرار بتعيينهم من مدير عام المصلحة وتكون سكرتارية المجلس لأحد العاملين ممن لم يشتركوا فى أعمال لجان الحصر والتقدير العقارات المبنية أو من بين أعضاء اللجنة المشكلة لمعاونة المجلس .

(د) يكون إنعقاد المجلس بمقر المراقبة العامة للضرائب العقارية ما لم يقرر الرئيس عقده فى مقر المأمورية الكائنة فى دائرتها العقارات المطلوب الفصل فى التظلمات المقدمة فى شأنها .

(هـ) يشترط لصحة انعقاد المجلس حضور أربعة من أعضائه وتصدر قراراته بالأغلبية المطلقة وعند التساوى يرجح الرأى الذى فيه الرئيس وتكون قرارات

مجالس المراجعة نهائية [1] .

(و) لا يجوز للعاملين فى مجال الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية الجمع بين عضوية لجنة التقدير وعضوية مجلس المراجعة .

واجبات مجلس المراجعة :

١ – تخطر سكرتارية المجلس أصحاب التظلمات بالميعاد الذى يحدده المجلس للنظر فى طعونهم قبل المياعد المحدد بأسبوع لحضور الجلسات وإبداء أوجه الدفاع ، وستحدد المصلحة فى حينه عدد الجلسات ومعدل الطعون المطلوب من المجلس الفصل فيها على ضوء عدد ما يقدم لكل مراقبة عامة من تظلمات .

٢ – ينظر مجلس المراجعة في الطعون المقدمة بعد الميعاد المحدد بالقانون للبت فيها من الناحية الشكلية ولا يجوز للمجلس النظر فى موضوع أي تظلم قدم اليه بعد الميعاد وتم البت فيه ، كما لا يجوز له النظر فى أى تظلم ولو قدم فى الميعاد ، إذا كان غير مصحوب بما يدل على أداء التأمينات المقررة .

٣ – للمجلس أن ينتدب بعض أعضائه للقيام بإجراءات التحقيق أو المعاينة على الطبيعة فى الطعون التى يستلزم الأمر فيها ذلك ، على أن تعرض نتيجة التحقيق أو المعاينة الميدانية على المجلس قبل البت فيها .

كما يجوز لمجلس المراجعة بكامل هيئته الانتقال لموقع العقار لاجراء المعاينة على الطبيعة اذا لم يقتنع بنتيجة التحقيقات الادارية التى اجريت فى هذا الشأن ليقرر ما يراه . وللمجلس فى سبيل الوصول للحقيقة أن يطلب الاطلاع على العقود والايصالات وقرارات لجان التقدير المشكلة وفقا للقوانين أرقام ٤٦ لسنة ٦٢ ، ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، وكذلك الرخص أو أى مستندات أخرى تكون لازمة قبل البت فى التظلم .

٤ – تثبت قرارات المجلس فى الاستمارة ٢٦ ضرائب عقارية ويخطر المتظلم

---

(١) قضى فى الدعوى رقم ٥ لسنة ١ ق بجلسة ١٩٧١/١٢/٤ بعدم دستورية النص المذكور فيما يقضى به من عدم جواز الطعن فى قرارات مجلس المراجعة الصادرة بالفصل فى التظلم من قرارات لجنة التقدير .

بقرار المجلس بخطاب مسجل موصى عليه فى خلال اسبوع من تاريخ صدور القرار .

٥ - اذا امتنع احد الأعضاء المعينين من الملاك عن الحضور فى اجتماعات المجلس ثلاثة مرات متوالية من غير عذر يقبله المجلس اعتبر مستقيلا ، وعند خلو مركز زأد الأعضاء من الملاك المعينين لأى سبب ما يعين السيد المحافظ أحد الملاك ممن تتوافر فيهم الشروط للمدة الباقية لعمل المجلس من الاحتياطيين .

٦ - اذا امتنع احد أعضاء المجلس أو الحاضرون من الملاك التوقيع على محاضر الجلسات بعد الفصل فى التظلمات التى نظرها المجلس فيثبت ذلك فى المحاضر مع بيان أسباب الامتناع أن أمكن ويكون قرار المجلس صحيحا متى كانت قرارات صادرة من أربعة أعضاء .

٧ - على اللجنة الفرعية أن تقوم بتنفيذ قرارات مجلس المراجعة بإرسال صورة من قرار المجلس لرؤساء المأموريات للتأشير بمضمونها بدفاتر الجرد إستمارة ٣٢ ضرائب عقارية .

٨ - عند صدور قرارات مجلس المراجعة فى التظلمات المقدمة من المولين تصدر المراقبة قرارات الرفع والاضافة التى تمس الربط وتنفذ هذه القرارات فى حسابات المولين بالنموذج ٢٤ ضرائب عقارية فى الجزء الخاص بالربط السنوى وفى جانب الأصول كما تثبت هذه القرارات فى إجمالى الجريدة بنفس الاسلوب ، كما تنفيذ فى اجماليات المراقبة والمأموريات والاستمارات ٣٢ و ٣٤ ضرائب عقارية .

٩ - تعتبر قرارات مجالس المراجعة نهائية .

الغرامات

يراعى توقيع غرامات على ممولى ضريبة العقارات المبنية وما فى حكمها على النحو التالى :

(أ) ٢٥ ٪ من قيمة الضريبة المقررة أو المعفى منها لمن لم يقدم إقرارا أو قدم الاخطار ١٧٦ ضرائب عقارية بعد ١٩٧٨/١٢/٣١ .

(ب) غرامة تعادل ربط الضريبة المربوطة أو المعفى منها عن سنة كاملة لمن قدم إخطاره به بيانات غير صحيحة من شأنها التجهيل بوعاء الضريبة .

(جـ) تحصل الغرامات الموقعة مع الضريبة المستحقة ويعلى بالدفاتر تحت جـ/ غرامات الضريبة على العقارات المبنية وتورد للمصلحة للتصرف فيها وإمكانية إثابة جهود العاملين بنسبة منها .

(د) يثبت مقدار الغرامة المفروضة بالاستمارة ٤٤ ضرائب عقارية الذى يسلم للمول عند التقدير ، وينوه بضرورة سدادها .

التظلم من الغرامة :

١ - يتم التظلم خلال ٩٠ يوم من تاريخ تكليف المول بالأداء أمام الجهة المختصة بربط وتحصيل الضريبة .

٢ - يكون التظلم من الغرامة بطلب مستقل عن شكوى زيادة التقدير مستوفيا لرسم الدمغة فى خلال ٩٠ يوما من تاريخ اعلان الممول بالغرامة والشكاوى التى ترد بعد الميعاد لا ينظر اليها وتحفظ .

٣ - تعد المراقبة سجلا من الاستمارة (٨) تثبت فيه الشكاوى الواردة بالتظلم من الغرامة موضحة فيه اسم المتظلم ورقم العقار وإسم الشارع ومقدار الضريبة ومقدار الغرامة وتاريخ اعلان الممول بالغرامة وتاريخ تقديم التظلم وتحال بعد ذلك للمأموريات لبحثها .

٤ - تتولى المأموريات بحث الشكاوى والاطلاع على مستندات المتظلم والرجوع الى اخطارات المولين الاستمارة (١٧٦) ودفاتر الحصر والتقدير وإثبات نتيجة التحقيق وتخطر المراقبة بما يستقر عليه الرأى ، ويؤخذ الجاشنى على نتيجة التحقيق .

٥ - ترسل المراقبة للمصلحة جميع البيانات والاوراق الخاصة بفرض الغرامة المقدم بشأنها التظلمات ويوقف تحصيل الغرامة الى أن يبت فى التظلم ويكون قرار السيد المدير العام فى التظلم نهائيا وتخطر المراقبة به .

٦ - اذا تقرر رفض التظلم اصبحت الغرامة واجبة الأداء وسواء رفض التظلم

أو قب يخطر الممول بنتيجة القرار .

٧ – بالنسبة للعقارات المعفاه أصلا من الضريبة رو التى يتقرر اعفاؤها منها يجوز لمدير العام للمصلحة الاعفاء من الغرامة التى تفرض عليها دون حاجة الى تقديم تظلم بذلك من صاحب الشأن ، ويعمل بها كشوف للعرض للنظر فى اعفائها دفعة واحدة .

المعاملة المالية لأعمال المراجعة والتنفيذ

(أ) مكافآت أعضاء مجلس المراجعة :

١ – تكون مكافأة أعضاء مجلس المراجعة عن كل جلسة على النحو التالى :

مليم	جنيه	
.	٣	لرئيس المجلس
....	٣	للأعضاء الحكوميين
.٥..	١	للعضو من الأهالى

٢ – تصرف مكافأة بواقع ٢٠٪ من المرتب لسكرتير مجلس المراجعة أو مبلغ ١ جنيه عن كل جلسة أيهما أكبر .

٣ – يتم الخصم بمكافآت أعضاء مجالس المراجعة ومكافأة الـ ٢٠ ٪ المخصصة لسكرتير المجلس على حساب مبالغ مدينة تحت التسوية طرف المصلحة ويتم استعاضتها أولا بأول خصما على الاعتماد الاجمالى المدرج بموازنة المصلحة للسنة المالية ١٩٨٠ .

٤ – يتم صرف مصاريف انتقال فعلية لاعضاء مجلس المراجعة الذين يندبون للمعاينة على الطبيعة اذا اقتضى الامر ذلك وبحد أقصى ١,٥٠٠ جنيه من المراقبة وتستعاض أولا بأول من المصلحة .

(ب) اللجان الاشرافية واللجان المعاونة :

١ – تستمر اللجان الاشرافية بالمراقبة والمأموريات بنفس تشكيلها وإعدادها لمتابعة تنفيذ قرارات مجالس المراجعات وأعمال التنفيذ والتسويات حتى يتم

الانتهاء بصفة نهائية من كافة الاعمال تمهيدا لتحصيل الربط الجديد للضريبة اعتبارا من ١/١/١٩٨١ .

٢ – تصرف اللجان الاشرافية واللجان المعاونة مكافأة ٢٠ ٪ من المرتب أسوة بما اتبع فى لجان التقدير للعقارات المبنية .

٣ – لا يجوز الجمع بين مكافأة مجالس المراجعة والمكافآت الخاصة بأعمال التنفيذ للتقدير العام .

٤ – يتم صرف مصاريف انتقال للسادة المراقبين العامين أو وكلائهم الذين يتولون المتابعة فى المأموريات بنفس القواعد المتبعة .

٥ – يتم إستعاضة المبالغ المنصرفة لجميع اللجان أسوة بالاسلوب الذى كان متبعا فى لجان الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية .

وقد إختتمت هذه التعليمات بالتنبيه التالى

تهيب المصلحة بكافة العاملين بأجهزة الضرائب العقارية على كافة مستوياتهم الوظيفية أن تتضافر جهودهم لإنجاز عملية الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية لتنتهى بصفة نهائية فى موعد أقصاه ١٩٨٠/١٢/٣١ ، وأن تسير خطواتهم فى أى خطة لحصر الأرض الفضاء جنباً إلى جنب مع برنامج الحصر والتقدير العام للعقارات المبنية طبقاً لمعدلات الأداء المقررة مع الإلتزام بالمواعيد المحددة ، وأن يقوم السادة الإشرافيون بمفاجأة اللجان فى مواقع عملهم بين وقت وآخر لحل المشكلات التى قد تطفو ، وأن يتولى السادة التنفيذيون رفع تقاريرهم الدورية فى مواعيدها مصحوبة بإحصائيات الإنجازات .

وتذكر المصلحة أن عملية تحقيق المستهدف تحصيله من الضرائب العقارية الأصلية والسيارية والجارية وغيرها هى الهدف الأساسى لنا جميعاً دعماً للموارد العامة للدولة .

ونود أن ننوه أنه على قدر البذل يكون العطاء وتستطيع المصلحة أن تعرض على القيادات العليا أمر الحصول على المزيد من العاملين فى الضرائب العقارية .

وفقنا الله جميعاً إلى ما فيه خير الوطن والمواطنين ،،،

القسم الرابع

المبادى القانونية التى قررتها محكمة النقض
بشأن ضريبة العقارات المبنية وما فى حكمها

(١) من المقرر أن تحديد أجرة الأماكن طبقاً للقوانين المحددة للإيجارات من النظام العام إذ تتحدد به ـ متى صار نهائياً ـ القيمة الإيجارية إزاء الكافة [١] .

(٢) من المقرر أنه إذا أجريت بالعين المؤجرة تعديلات جوهرية تغير من طبيعة ومعالم المبنى بحيث تؤثر على القيمة الإيجارية تأثيراً محسوساً ، أو إذا أقيمت منشآت جديدة فى مبنى قديم بحيث تعتبر مسكناً جديداً ، فإن هذا المكان يخضع من حيث تحديد أجرته لأحكام القانون الذى تمت التعديلات أو الإنشاءات المذكورة فى ظله   أما التعديلات أو التحسينات البسيطة كالدهان والطلاء أو إقامة حائط لفصل جزء من مكان والتى يدخلها المؤجر فى العين المؤجرة فهذه يضاف ما يقابلها ـ بعد تقويمها ـ إلى الأجرة القانونية والواجب فى هذا الصدد احترام ارادة الطرفين ما لم يثبت أن القصد من الاتفاق هو التحايل على الأحكام الآمرة فى القانون فيكون للقاضى عندئذ سلطة التقدير [٢] .

(٣) من المقرر أن تكييف التعديلات التى تجرى فى العين المؤجرة بأنها جوهرية تغير من طبيعة المبنى وتجعله فى حكم المنشأ فى تاريخها أو أنها بسيطة لا تحدث هذا الأثر هو تكييف قانونى يستند إلى تقدير واقعى تستقل به محكمة الموضوع ولا تخضع فيه لرقابة المحكمة النقض إلا أن هذا مشروط بأن يكون إستخلاصها سائغاً ومؤدياً إلى النتيجة التى إنتهت إليها [٣] .

(٤) من عناصر تقدير القيمة الإيجارية العقارات المبنية التى تتخذ أساساً لربط العوائد . أجرة المبنى وأجرة الأرض .

فمؤدى نص الفقرة الثانية من المادة التاسعة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضرزيبة على العقارات المبنية أن هناك عناصر عدة يجب مراعاتها فى تقدير القيمة الايجارية التى تتخذ أساساً لربط العوائد . ومن هذه العناصر وعلى وجه الخصوص الأجرة وهى تشمل أجرة المبنى وأجرة الأرض [٤] .

(٥) مالك الأرض المقام عليها البناء المستحق عليه الضريبة كفيل متضامن مع مالك البناء فى أداء الضريبة   امتياز الضريبة . أثره .

---

(١) ، (٢) ، (٣) الطعن رقم ١٣٦٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٧ س ٣٦ جـ ١ ص ٥٢٢

(٤) الطعن رقم ١٥٨ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٩/٦/٤ س ٢٠ ص ٨٦٣

- إن التضامن بين المدينين لا يجوز افتراضه ويجب ألا يكون محل شك في العبارة التي تضمنته ، فإذا لم يكن واضحاً بجلاء فسرت العبارة لمصلحة المدينين لأن الأصل هو عدم تضامنهم . ومؤدى ذلك مرتبطاً بنص الفقرة الأولى من المادة ٣٦ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية أن يكون مالك الأرض التي أقيم عليها البناء المطالب بضريبته كفيلاً متضامناً مع مالك البناء في أداء هذه الضريبة بإعتبار التزام مالك الأرض التزاماً تابعاً لالتزام مالك البناء المدين أصلاً بالضريبة [1] .

(٦) إن حق الامتياز المقرر في المادة ٢٧ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية لا يعدو أن يكون حقاً تبعياً «ضامناً» للوفاء بالحق الأصلي ولا ينزع صفة الكفيل عن صاحب الأرض ويجعله مديناً أصلياً بهذه الضريبة[2] .

(٧) الضريبة المفروضة على العقارات المبنية بمدينة القاهرة . مقدارها . تعديل حدود المدينة . سريان ذات الضريبة على العقارات المدخلة في الحدود الجديدة .

- إن النص في المادة الأولى من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٥٥ على أن : «تعدل حدود مدينة القاهرة كما هو مبين على الرسم وكشف الحدود المرافقين لهذا القانون» وتصدير الكشف المرافق بعبارة «كشف تعديل حدود نطاق بلدية وعوائد أملاك مدينة القاهرة» يدل على سريان ضريبة العوائد المربوطة على الأملاك الكائنة بمدينة القاهرة على تلك التي دخلت ضمن حدودها طبقاً للقانون والرسم وكشف الحدود المرفقين بها . وإذا كانت العقارات ـ محل النزاع ـ قد اشتملها الرسم والكشف المشار اليهما وأدخلت في حدود مدينة القاهرة ، وكانت الضريبة المفروضة على العقارات المبنية بمدينة القاهرة هي ١٠ ٪ من القيمة الإيجارية ، فإن هذه النسبة تسري على العقارات المدخلة ويجري تقدير قيمتها على هذا الأساس[3] .

---

(١) ، (٢) الطعن رقم ٢٩٨ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٩٦٨/١/٩ س ١٩ ص ٢٠ .

(٣) الطعن رقم ٣٣٩ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٧/١٢/٦ س ١٨ ص ١٨١٦ .

(٨) الأملاك الخاضعة لعوائد المباني تقدر قيمتها طبقاً للمادة ٣٦ من القانون ١٤٢ لسنة ١٩٤٢ المعدلة بالقانون ٢١٧ لسنة ١٩٥١ .

- إذ كانت الفقرة الثانية من المادة ٣٦ ق من القانون رقم ١٤٢ لسنة ١٩٤٤ المدعلة بالقانون رقم ٢١٧ لسنة ١٩٥١ يجرى نصها على أن : «تقدر قيمة الأملاك الخاضعة لعوائد المبانى بما يعادل اثنى عشر مثلاً من القيمة الايجارية السنوية المتخذة أساساً لربط العوائد» مما مفاده أنه في حالة خضوع الأملاك لعوائد المبانى فإنه يتعين تقدير قيمتها طبقاً لما جاء بهذا النص ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم يستظهر ما إذا كانت الأرض موضوع الربط التكميلى خاضعة لعوائد المبانى من عدمه مع ما لذلك من أثر فى كيفية تقدير قيمتها فأعجز بذلك محكمة النقض عن تعرف موافقته لحكم القانون أو مخالفته له ، كما اعتمد فى تقدير مصلحة الضرائب لقيمة الأرض دون أن يكون فى أوراق الدعوى ما يسانده ، فإنه يكون مشوباً بالقصور [1] .

(٩) العقارات المملوكة للأفراد المؤجرة لمعاهد وزارة التربية والتعليم تخضع للضريبة على العقارات المبنية . وجوب تخفيض الأجرة بما يعادل الإعفاء الضريبى . القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ .

- من المقرر أن مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ تقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية أن المشرع أعفى من أداء الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الاضافية الأخرى للمساكن التى لا تزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاث جنيهات ، كما أعفى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهات ولا تجاوز خمسة جنيهات ، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة فى صورة إعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، ومؤدى المادتين ٢ و ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن

---

(١) الطعن رقم ٨٠٤ لسنة ٤١ ق جلسة ٤/٢/١٩٧٦ س ٢٧ ص ٥٧٤ .

الضريبة على العقارات المبنية أن هذه الضريبة تسرى على أنحاء مبينة بالجدول المرفق بالقانون ، ولا يعفى من أدائها سوى الأحوال المبينة فيها بيان حصر ، وليس من بينها العقارات المملوكة للأفراد والمؤجرة معاهد تابعة لوزارة التربية والتعليم وإذ كان البين من محضر أعمال الخبير أن المطعون عليهم قدموا ما يفيد خضوع العقار موضوع النزاع للضريبة العقارية ولم يكن لذلك صدى فى النتيجة التى خلص إليها التقرير ، وكان ما خلص إليه الخبير يخالف الثابت بمحضر أعماله وإذ أخذ الحكم بالتقرير دون أن يفطن الى هذا التناقض فإنه فضلاً عن خطئه فى القانون يكون قاصر التسبيب [1] .

(١٠) تخفيض القيمة المتعاقد عليها طبقاً للقانون ٧ لسنة ١٩٦٥ . وجوب إحتساب ربط العوائد والإعفاءات منها على أساس الأجرة بعد التخفيض . مؤدى ذلك . سقوط الربط السابق بأثر رجعى .

- إذ كان الحكم المطعون فيه قضى بتخفيض الأجرة المتعاقد عليها بنسبة ٣٥٪ بالتطبيق للمادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، وكانت هذه الأجرة المخفضة تعد بديلة عن القيمة الإيجارية المحددة بمعرفة لجان هذه الأجرة تعد بديلة عن القيمة الإيجارية المحددة بمعرفة لجان التقدير وفق القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ويعمل بها بأثر رجعى من وقت التعاقد ، وكانت الأماكن الخاضعة لهذا التقدير لا يتم ربط الضريبة عليها الا على أساس تقدير أجرتها تقديراً نهائياً ، بما يتعين معه سقوط الربط السابق وما تم من وفاء على أساسه إعتباراً بأنه ربط قام على أساس قيمة إيجارية سقطت بأثر رجعى وإجراء ربط جديد على أساس القيمة الإيجارية التى أحلها القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ فى مادته الثانية محلها بأثر رجعى ، فإنه لا مجال فى هذا النطاق للتذرع بأحكام القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦١ لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه بسبب النعى . لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر ان القيمة الايجارية المتعاقد عليها هى مبلغ ٢٧ جنيهاً وأجرى تخفيضها بنسبة ٣٥ ٪ وفق القانون ٧ لسنة ١٩٦٥ ثم أجرى عليها أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة

---

(١) الطعن رقم ٩٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ٢٠/١٢/١٩٧٨ س ١٩ ص ١٩٧٧ .

١٩٦١ لتصبح مبلغ ١٥ جنيهاً و ٦١٠ مليمات منذ بدء التعاقد فإن النعى عليه بالخطأ فى تطبيق القانون يكون على غير أساس [١] .

(١١) الإعفاءات الضريبية المقررة لصالح المستأجر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . وجوب احتسابها على أساس الايجار الشهرى الاجمالى المدون بدفاتر الحصر والتقدير . لا عبرة بالأجرة الفعلية الواردة بالعقد أو التى جرى المستأجر على دفعها .

– مفاد الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات من الضريبة على الهعقارازت المبنية وخفض الايجارات بمقدار الاعفاءات ، وفى المادة الأولى من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦١ الصادر من اللجنة العليا ، أن المشرع أعفى من أداء الضريبة الأصلية على العقارات المبنية المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية على ثلاث جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات ، بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة فى صورة اعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يعادلها ، وذلك بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، وجعل المناط بالايجار الشهرى الاجمالى المدون بدفاتر الحصر والتقدير دون استبعاد شئ منها نظير ما يتحمله المالك من مصروفات لإمكان استخراج متوسط الايجار الشهرى للحجرة الواحدة بقسمته على عدد الحجرات ، ودون اعتبار الأجرة الفعلية المشار اليها فى العقد أو التى جرى المستأجر على دفعها للمؤجر متى كانت مخالفة للثابت فى دفاتر الحصر والتقدير ، ولما كان الثابت من الكشوف الرسمى المستخرجة من سجلات البلدية بمحافظة القاهرة والسابق عرضها على محكمة الموضوع أن الوحدة السكنية موضوع النزاع عدد حجراتها سبع والقيمة الايجارية الاجمالية المثبتة بها هى مبلغ ٢٥ جنيهاً و ٥٠٠ مليماً وكان البين من الحكم المطعون فيه أنه اعتد بالأجرة الواردة فى عقد الايجار بعد تخفيضها واحتسب على أساسها متوسط الحجرة فى هذه الوحدة ، فإنه يكون قد خالف القانون [٢] .

---

(١) الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢/٩/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٤٢٢ .

(٢) الطعن رقم ٥٢٧ لسنة ٤٢ ق جلسة ٢٣/٣/١٩٧٧ س ٢٨ ص ٧٦٤ .

(١٢) الأجرة المخفضة بنسبة ٣٥٪ وفقاً للقانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ . الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . وجوب اضافتها الى تلك الأجرة .

- مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن أن المشرع فرق بين عبارتى القيمة الايجارية والأجرة القانونية . وجعل الأولى تقوم على عنصرين مهما نسبة محددة من كل قيمة الأرض وتكاليف البناء ، بينما تقوم الأجرة القانونية على هذين العنصرين مضافاً إليها الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بمعنى أن القيمة الايجارية فى نظر ذلك القانون لها مدلول مستقل محدد ينصرف الى ما يقابل صافى فائدة استثمار العقار ومقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة دون الضرائب . واذ كان مؤدى ما تنص عليه الفقرتان الأولى والثانية من المادة الثانية من القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ أن المشرع لم يشأ - طبقاً لصريح اللفظ - أن يخرج عن مدلول القيمة الايجارية كما حددها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ وأنه عرض لمجرد تخفيضها وحدها ، غاية الأمر أنه حددها جزافاً بنسبة معينة من الأجرة المتعاقد عليها وأحل هذا التحديد الحكمى محل تقدير اللجان واعتبره قاصراً على النسبة المحددة من عنصرى قيمة الأرض وتكاليف المبانى دون أن يمتد الى الضرائب التى لا تخصم لحساب المستأجر وانما يلتزم بها أو لا يلزم وفقاً للاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ على ما سلف بيانه . لما كان ذلك . وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر واعتبر أجرة الشقة محل النزاع بعد تخفيضها بنسبة ٣٥٪ من الأجرة المتعاقد عليها تضاف اليها الضرائب التى لا يشملها الاعفاء ، ورتب على ذلك قضاءه بأحقية المطعون عليها - المؤجرة - فى اقتضائها من الطاعن - المستأجر - فإنه يكون قد التزم صحيح القانون . ولا يعيبه بعد ذلك عدم تقصيه الحكمة التى أملت اصدار القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ ، والاستهدداء بها لأن البحث فى حكمة التشريع لا يكون الا عند غموض النص أو وجود لبس فيه الأمر المفتقد فى اقعة الدعوى ، مما ينتفى معه القول بوجود ازدواج ضريبى . واذ كان لا وجه لما يثيره الطاعن من أن تطبيق القانون رقم ٧ لسنة ١٩٦٥ على هذا النحو من شأنه

أن يخل بالمساواة بين المستأجرين ذلك أن هذا القانون ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ اتخذ من الأجرة التعاقدية التى تختلف من عقد لآخر وفقاً لإرادة المتعاقدين أساساً يجرى عليه التخفيض ، واذ كان تحديد القيمة الايجارية بمثل الوعاء الذى تحسب على أساسه الضريبة الأصلى والضرائب الاضافية المستحقة على العين المؤجرة ، فإن دعوى المساواة بين المستأجرين فى هذا النطاق يكون لا محل لها (1) .

(١٣) الضرائب العقارية المفروضة بالقانون ٥٦ لسن ١٩٥٤ . التزام المؤجر بأدائها . تحمل المستأجر لمبالغها .

– مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الأماكن ـ وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة ـ أن قيمة ما يخص العين المؤجرة من ضرائب عقارية أو إضافية هى أحد عناصر الأجرة القانونية تضاف الى القيمة الايجارية ، اذ كان ذلك وكانت الضرائب العقارية تمثل «قيمة مضافة» الى القيمة الايجارية فان الأجرة القانونية تشمل القيمة الايجارية مضافاً إليها مقدار الضرائب التى لا يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وكان مفاد ما تقدم أنه وان كان الأصل فى الضريبة العقارية على العقارات المبنية وملحقاتها المفروضة وهو المالك الذى يظل مسئولاً قبل الادارة الضريبية عن أدائها فى حدود علاقته بها الا أن المستأجر وحده هو الذى يتحمل مبالغها بحكم القانون فى نطاق العلاقة التأجيرية التى تربطه بالمالك باعتبارها قيمة مضافة على القيمة الايجارية عملاً بالقوانين أرقام ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، ٧ لسنة ١٩٦٥ (2) .

(١٤) التزام المستأجر بأداء الضرائب العقارية باعتبارها أحد عناصر الأجرة القانونية . خضوعها للتقادم الخماسى . علة ذلك .

---

(١) الطعن رقم ٦١٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٩/٦/١٩٧٦ س ٢٧ ص ١٣١٦ ، الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ٦/٤/١٩٧٧ س٢٨ ص٩١٨.

(٢) الطعن رقم ٥٨٣ لسنة ٤٢ ق جلسة ٦/٤/١٩٧٧ س٢٨ ص٩٤٨ .

إذ كانت الضرائب العقارية التى لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ تضاف الى القيمة الايجارية التى تدفع فى مواعيد دورية فإنها تأخذ حكمها بإعتبارها أجرة لا ضريبة ، وكانت يتبع الأجرة فى خضوعها للتقادم الخمسى كافة الالتزامات الملحقة بها والمعتبرة من عناصرها إذا كانت هذه الالتزامات دورية وقابلة للتزايد ومتعاقبة مادام عقد الايجار قائماً ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وذهب الى أن المبالغ المطالب بها لا يسرى عليها التقادم الخمسى فإنه يكون قد أخطأ فى تطبيق القانون [1] .

(١٥) الأماكن الخاضعة للقانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، تحميل المستأجر بالضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، الضرائب الاضافية . وجوب التزام المستأجر بها كافة سواء ما التزم بها قانوناً أو ما ألزم بها المالك ما لم يشمله الاعفاء بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ . لا يغير من ذلك صدور القانونين ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ أو ٢٣ لسنة ١٩٦٧ . علة ذلك .

- أوردت المادة الأولى من القانون ٤٦ لسن ١٩٦٢ قواعد خاصة بتحديد أجرة الأماكن الخاضعة له تخالف تلك الواردة بقوانين ايجار الأماكن السابقة ، وقد هدف المشرع منها ـ وعلى ما صرحت به المذكرة الايضاحية للقانون ـ وضع تنظيم ثابت للعلاقة بين المؤجرين والمستأجرين بما يضمن استقرارها ويغنى عن صدور التشريعات المتوالية فى هذا الشأن وتحقيقاً لهذا الغرض اتخذ معايير عينية لتحديد الأجرة لا تخضع لاراد المتعاقدين وانما ترتبط بالمكان المؤجر ، فأوجب احتسابها بنسبة معينة من قيمة الأرض والمبانى باعتبارها تمثل صافى فائدة استثمار العقار ، ونسبة أخرى من قيمة المبانى وحدها مقابل استهلاكها ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة فضلاً عما يخص العين المؤجرة من الضرائب العقارية أصلية أو اضافية وذلك ما لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ومؤدى هذا التنظيم المستحدث أن المشرع رأى أن يكفل للمالك ربحاً صافياً منسوباً الى مجموع التكاليف الرأسمالية ولذا فقد حمل

---

(١) الطعن رقم ٥٨٢ ، لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٦ س ٢٨ ص ٩٤٨ ، الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ س ٣٠ ع ١ ص ١٥٢ .

المستأجر مقابل استهلاك المبنى ومصاريف الادارة والصيانة فضلاً عن الضرائب العقارية الأصلية والاضافية وهو ما مقتضاه تحميل المستأجر كافة الضرائب الاضافية سواء ما ألقى عبؤها على عاتقه أو على عاتق المالك ، ولا مجال لقصرها على ما فرض منها على المستأجر لأنه فضلاً عما فيه من تخصيص للنص دون مخصص فإن الأمر لو اقتصر عليها لما كان المشرع فى حاجة الى تقرير اضافتها الى القيمة الايجارية طالما أن عبؤها يقع من الأصل على عاتق المستأجر ومن ثم يتعين اضافة كافة الضرائب الاضافية بما فيها ما كان مفروضاً على المالك الى القيمة الايجارية وذلك ما لم يشملها الاعفاء المقرر بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، ومن المقرر فى قضاء هذه المحكمة ، أنه لا يجوز اهدار القانون الخاص لأعمال القانون العام لما فى ذلك من منافاة صريحة للغرض الذى من أجله وضع القانون الخاص ، ومن ثم فإن صدور القانون رقم ١٠٨ لسنة ١٩٦٢ المعدل بالقانون رقم ١٣١ لسنة ١٩٦٤ بمضاعفة سعر ضريبة الدفاع المقررة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ ، واشتماله على نص بالتزام المالك بها دون المستأجر ثم صدور القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى ونصه على أن تسرى فى شأنها أحكام القانون رقم ٢١٧ لسنة ١٩٥٦ ، لا ينسخ ما أوردته المادة الأولى من القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٢ من قواعد تقضى بتحميل المستأجر كافة الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، لاشتمال القانونين الأولين على أحكام عامة تسرى على كافة العقارات المبنية ، بينما ينطوى القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ على قواعد خاصة للأماكن الخاضعة له ، يؤيد هذا النظر أن المشرع اذ فرض ضريبة الأماكن دون المستأجرين على أفرادهم بهذا العبء حسبما أورد بمذكرته الايضاحية بأنهم لا يتحملون أية أعباء ضريبية بمقتضى القواعد السارية وقت صدوره ، وكذا فقد رأى اشراكهم فى الأعباء المالية العامة بفرض هذه الضريبة عليهم ، ولا يقدح فى ذلك تضمين المشرع المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ فى شأن ايجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قيداً بصدد تحميل المستأجر نصيب العين المؤجرة من الضرائب العقارية الأصلية والاضافية مما مقتضاه عدم الاخلال بأحكام القوانين الأخرى الخاصة بالتزامات كل من المؤجرين

والمستأجرين بشأن الضرائب والرسوم لأن المادة ٤٣٣ منه وقد نصت على استمرار العمل بالأحكام المحددة للأجرة والمقررة على مخالفتها لقوانين ايجار الأماكن السابقة ومنها القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ، فإنه لا مجال لأعمال هذه القاعدة فى نطاق الدعوى تبعاً لخضوع عين النزاع لأحكام القانون الأخير ، لما كان ما سلف ، فإن الحكم المطعون فيه يكون صحيحاً فيما انتهى اليه من تحميل الشركة الطاعنة ما خص العين المؤجرة من ضريبتى الدفاع والأمن القومى [١] .

(١٦) الاعفاءات الضريبية على العقارات المبنية . ق ١٦٩ لسنة ١٩٦٢ . سريانها على المساكن وعلى المبانى المنشأة لغير ذلك من الأغراض . حساب الاعفاء على أساس عدد الحجرات فى كل وحدة مؤجرة .

- مفاد نص المادة الأولى من القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ والمادة الأولى من التفسير التشريعى الملزم الصادر بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ والمعدل بالقرار رقم ١ لسنة ١٩٦٧ أن المشرع أعفى من الضريبة على العقارات المبنية والضرائب الاضافية الأخرى المساكن التى لا يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية فيها على ثلاثة جنيهات ، ككما أعفى من أداء الضريبة الأصلية وحدها المساكن التى يزيد متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية منها على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات وأن ذلك الحكم يسرى على المبانى المنشأة أصلاً لأغراض خلاف السكنى بحيث يقع عبء التخفيض على عاتق الخزانة العامة فى صورة اعفاء الملاك من الضرائب مقابل تخفيض الأجرة بما يوازيها بقصد التخفيف على كاهل المستأجرين ، وجعل المناط فى تطبيق هذا التخفيض بحصر عدد الحجرات التى تشتمل عليها كل وحدة مؤجرة وليس بعدد الوحدات بالذات ، على أن يعول فى عدد الحجرات بالوصف الوارد فى دفاتر الحصر ، اذ كان ذلك وكان الثابت من الكشف الرسمى المستخرج من سجلات مصلحة الأموال المقررة والمقدم ضمن مستندات الشركة الطاعنة أمام محكمة الاستئناف أن العين المؤجرة موضوع النزاع هى مبنى مكون من طابقين وفى كل طابق عدد من الحجرات ، وكان الحكم المطعون فيه اعتبر كل طابق وحدة مستقلة

---

(١) الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ س ٣٠ ع ١ ص ١٥٢

تزيد أجرة كل منها على خمسة جنيهات ولا تتمتع بالاعفاء الضريبي ولا يسرى على أجرتها التخفيض مع أنه كان واجباً عليه مراعاة عدد الحجرات في كل وحدة ويحتسب على أساسها الضريبة والاعفاء منها ، فإنه يكون قد خالف القانون[1] .

(١٧) لما كان القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ قد صدر بتقرير بعض الاعفاءات من الضريبة على العقارات المبنية ، إذ أعفى الملاك ـ وهم الملزمون أصلاً بها ـ من أدائها سواء كانت المباني منشأة أصلاً لأغراض السكنى أو لغيرها من الأغراض وذلك مقابل قيام الملاك بتخفيض الأجرة بما يوازى الإعفاء المذكور بقصد التخفيف عن كاهل المستأجرين ، إلا أن المشرع ما لبث أن تبين إنتفاء حكمة هذا التيسير بالنسبة لمستأجرى الأماكن لغير السكنى أخذ بأن هؤلاء يزاولون نشاطاً يدر عليهم ربحاً يتفق بوجه عام مع مستوى تكاليف المعيشة فأصدر القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ بإستثناء الأماكن التى تؤجر لغير السكنى من أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بحيث لا يتمتع ملاك تلك الأماكن بالإعفاءات من الضرائب المستحقة عليها وأصبح واجباً عليهم منذ تاريخ العمل بالقانون المذكور ـ وإبتداء من أول يوليو سنة ١٩٦٨ ـ تأديتها لخزانة الدولة ، وإنتفى بالتالى إلتزامهم بتخفيض أجرة تلك الأماكن لصالح المستأجرين بما لازمه حقهم فى تقاضى ذات الأجرة قبل تخفيضها بما يوازى الاعفاء من الضرائب الذى أورده القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ و وإذ كانت الضرائب العقارية تلزم بها المالك دون المستأجر فلا يحق للمالك مطالبة المستأجر بها ، حتى بعد صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ ، وإنما ينحصر حقه فى المطالبة بالأجرة التى كانت سارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن عين النزاع وهى محل مؤجر لغير غرض السكنى لقاء أجرة قدرها جنيهان شهرياً وأنه قد صار تخفيضها بما يوازى الاعفاء من الضرائب طبقاً للقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، وأنه يحق للمالك وفى إثر صدور القانون ٤٦ لسنة ١٩٦٨ المطالبة بالأجرة قبل

---

(١) الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٢٠ س٢٨ ص٨٣٧ .

التخفيض المذكور دون أن يكون له حق فى مطالبة المستأجر بالإضافة إلى الأجرة قبل التخفيض المذكور دون أن يكون له حق فى مطالبة المستأجر بالإضافة إلى الأجرة السارية قبل العمل بالقانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ ، بالضرائب العقارية التى يلتزم بها المالك [١]

(١) الطعن رقم ٨٤٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/٤/١٠ س ٣٦ جـ ١ ص ٥٩٨

القسم الخامس

المبادئ القانونية التى قررها مجلس الدولة
بشأن ضريبة العقارات المبنية

اولاً : فرض الضريبة :

(١) لا تفرض على الأراضى الفضاء ضريبة المبانى التى نص عليها الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ حتى ولو كانت هذه الأراضى مسورة بسور أياً كان شكله أو مادته .

- ان هناك تضارباً بين فتوى قسم قضايا الحكومة وبين ما تراه الشعبة الثانية للرأى بمجلس الدولة حول تفسير المادة الأولى من الأمر العالى الصادر فى ١٣ مارس سنة ١٨٨٤ الخاص بعوائد الأملاك المبنية على الأراضى الفضاء والتى تقضى بأن تؤخذ عوائد عن بيوت السكن واللوكاندات والمخازن والدكاكين والوبورات والمعامل والأملاك ذات الايراد وبالجملة عن جميع أبنية القطر المصرى والجنائن التابعة لها سواء كانت مسكونة بأصحابها أو بأصحاب المنفعة فيها أو غيرهم بأجرة أو بدون أجرة فقد أثارت كلمة المخازن وعبارة الأملاك ذات الايراد البحث فى مدى انطباق هذا الأمر العالى على الأراضى الفضاء الخاصة وقد أصدرت وزارة المالية منشوراً فى ٢٦ من مايو سنة ١٨٨٤ قضى بأن الأرض البراح الغير محاطة بأسوار والأراضى المسورة بقصد معرفة حدودها فقط لا تدخل فى الجرد أما الأراضى المسورة وتكون ذات ايراد سواء كانت مؤجرة أو على ذمة أربابها فإنها تدخل فى الجرد .

وقد لاحظت الهيئة - بادئ ذى بدئ - أن منشور المالية المشار اليه ليس قانوناً يتعين اتباع ما جاء فيه وليس من شأنه اضافة حكم جديد الى الأمر العالى المذكور أو تفسير أحكامه ويبقى بعد ذلك البحث عن التفسير الصحيح لنصوص ذلك الأمر العالى .

ومن حيث أن المستفاد من أحكام الأمر العالى المشار اليه أنه ينصب على العقارات المبنية دون غيرها كما هو ظاهر من صياغة المادة الرابعة التى تنص على أنه يجرى كل سنتين ما يأتى :

أولاً : تعداد «الأبنية» فى كل مدينة أو بلد بمعرفة جهات الادارة .

ثانياً : تقدير أجرة الأبنية .

وكذلك تقضى المادة السابعة بأن «يستمر تقدير اللجان ثابتاً غير متغير لمدة ثلاث سنوات ... ولا يجوز تعديل التقرير المذكور عند تعديل الجداول السنوية التالية الا بسبب انشاء «أبنية» جديدة أو هدم أو حريق كلى أو جزئى طرأ على «الأبنية».

ويتجلى هذا أيضاً فى المواد التاسعة والعاشرة والخامسة عشرة . كما أن عنوان هذا الأمر العالى الذى صدر به هو .

أمر عال خاص بإجراء يتعلق بجميع أبنية القطر المصرى ذات الايراد .

يؤيد ما تقدم أن الدكريتو الصادر فى ١٩ ديسمبر سنة ١٨٩١ قضى بإعفاء البيوت التى لا يتجاوز ايجارها فى السنة ٥٠٠ قرش صاغ لا غير من عوائد الأملاك المبنية فلو أن الأمر العالى الخاص بهذه العوائد كان منصرفاً أيضاً الى الأراضى الفضاء لأضفى عليها هذا الدكريتو نص حكم الاعفاء لاتحاد العلة وهى التخفيف عن كاهل صغار الملاك .

أما ما ورد فى المادة الثالثة من ذلك الأمر العالى من أنه «يراعى تقدير أجرة الأبنية والأحواض والجنائن المتصلة بها التابعة لها رأساً لا الأحواش والجنائن التى وان كانت نمتصلة بالأبنية الا أنها تكون مستقلة عنها مؤجرة أو يمكن تأجيرها على حدة» . فليس المقصود منه تقدير أجرة الأحواش والجنائن فى حد ذاتها حتى تفرض عليها الضريبة ولكن قصد أن هذه الأحواش والجنائن تزيد فى قيمة المبانى التى تتصل بها وبالتالى تزيد فى أجرتها ولذا نص على مراعاة تلك الزيادة عند فرض العوائد .

وفيما يتعلق بورود لفظ المخازن وعبار الأملاك ذات الايراد والاستناد الى ذلك لتأييد الرأى العكسى فلا محل له لأن المقصود بلفظ «المخازن» المبنى المخصص للتخزين والذى جاء فى النص الفرنسى المقابل للنص العربى هو لفظ *"Entrépôt"* والذى يقابله بالانجليزية كلمة *War House* وعبارة «الاملاك ذات الايراد» يقابلها فى النص الفرنسى عبارة *"Batiments d'exploitation"* ومعناها "المبانى المعدة للاستغلال" ومن المعلوم ان القوانين ـ وقت ذاك ـ كانت توضع أولاً بالفرنسى ثم تترجم الى العربية .

أما تسوير الاراضى الفضاء ـ مهما كانت مادة السور أو شكله ـ فانه لايجعل منها بناء تسرى عليه الضريبة لأن القانون نفسه قد أوجب فى بعض الحالات تسوير الأراضى الفضاء بحائط من البناء أو الخشب (المرسوم بقانون رقم ١٥١ لسنة ١٩٤٧) ولايمكن القول بأن القيام بما أوجبه القانون يؤدى إلى إحالة الأرض الفضاء الى بناء يخضع لضريبة الأملاك المبنية ـ ولأن فى نهاية المادة الثالثة من الأمر العالى الخاص بعوائد المبانى حجة أخرى على صحة هذا الرأى اذ الأحواش والجنائن ـ المقصود غالباً ماتكون مسورة .

لكل ذلك فقد انتهى رأى القسم الى أن الأراضى الفضاء لاتفرض عليها ضريبة المبانى التى نص عليها الأمر العالى الصادر فى ١٢ مارس ١٩٨٤ حتى ولو كانت هذه الأراضى مسورة بسور أيا كانت شكله أو مادته .[1]

(٢) ضريبة العقارات المبنية ـ فرضها على أساس القيمة الايجارية ـ تقدير هذه القيمة ـ مراعاة القيمة المتفق عليها فى العقد متى كان خالياً من المجاملة .

ـ أن وعاء الضريبة على العقارات المبنية هى القيمة الايجارية للمبنى وعلى اللجان المنوطة بها تقدير هذه القيمة ان تراعى ، على وجه الخصوص ، الأجرة المتفق عليها بين المالك المبنى ومستأجره متى كان العقد حقيقياً خالياً من المجاملة[2] .

(٣) دفاتر الحصر والتقدير ـ عدم جواز قصر تعديلها على الحالات الواردة فى المادة الثالثة من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ وهى الخاصة بحصر العقارات التى استجدت بعد الحصر أو إجراء والإضافات التى طرأت عليها بعد ذلك ـ إذا كان الوصف الوارد فى دفاتر الحصر والتقدير غير مطابق للواقع وقت إجراء الحصر فلا يعتد به ويجب تصحيحه ـ حكمة ذلك ـ إمكان تطبيق أحكام القانون ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى شأن تحديد وعاد الضريبة وسعرها ـ سريان هذا المبدأ كذلك فى حالة عدم وجود وصف مشتملات العقارات فى تلك الدفاتر ـ حكمة ذلك

---

(١) فتوى ٣٢٢ فى ١٩٥٢/٨/١١

(٢) طعن ٨٦٢ لسنة ٩ ق جلسة ١٩٦٧/٦/١٧

ـ عدم إمكان تطبيق القانون المذكور إلا بعد تحديد عدد الحجرات بالوحدات السكنية وغير السكنية الموجودة فيها .

– إن الحكم المطعون فيه صحيح فيما إنتهى إليه للأسباب التى بنى عليها والتى تأخذ بها المحكمة وتعتبرها أسباباً لحكمها ، وقد تضمنت هذه الأسباب الرد على ما أثاره الطاعنون فى تقرير الطعن بما يغنى عن الرد عليها مرة ثانية . ويضاف إلى ذلك ويؤكده أن اللجنة العليا لتفسير أحكام القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ أصدرت القرار التفسيرى رقم ١ لسنة ١٩٦٧ ونصت المادة الأولى منه على ما يأتى فقرة ثالثة للمادة (١) من القرار رقم ١ لسنة ١٩٦٣ فى شأن تفسير أحكام القانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار إليه نصها كالآتى «ويشترط فى جميع الأحوال أن يكون الوصف الوارد فى دفاتر الحضور والتقدير مطابقاً للواقع وقت إجرائه» ومفاد ذلك أنه إذا كان الوصف فى دفاتر الحصر والتقدير غير مطابق للواقع وقت إجراء الحصر ، فلا يعتد به ويجب تصحيحه حتى يمكن تطبيق الأحكام التى إستحدثها المشرع بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ فى شأن تحديد وعاء الضريبة وسعرها وليس من شك فى سريان هذا الحكم أيضاً على الحالات التى ثبت فيها عدم وجود وصف لمشتملات العقارات فى تلك الدفاتر ، ذلك لأنه لا يمكن تطبيق أحكام القانون المشار إليه على تلك العقارات تطبيقاً سليماً إلا بعد تحديد عدد الحجرات بالوحدات السكنية وغير السكنية الموجودة فيها بعد إذ تغير وعاء الضريبة على العقارات المبنية وصارت القيمة الإيجارية للحجرة فى الوحدة السكنية أو غير السكنية بدلاً من القيمة الإيجارية للعقار برمته[1] .

(٤) الضريبة على العقارات المبنية ـ العقارات الخاضعة لها تحصر حصراً عاماً على كل عشر سنوات ـ إستمرار ربطها سارياً وغير قابل للتعديل طوال عشر سنوات إلا إذا توافرت إحدى الحالات التى حددها القانون وهى التى يترتب عليها تغيير فى القيمة الإيجارية ـ جهة الإدارة تسترد حريتها فى إعادة

---

(١) الطعن رقم ١٩٥ لسنة ١٣ ق جلسة ١٩٦٨/١١/١٦

التقدير والربط بعد فوات فترة الربط وإعادة عملية الحصر العام ـ حريتها فى ذلك ليست مطلقة وإنما مقيدة بأن يكون التعديل مستنداً إلى أسباب موضوعية تبرره ـ إذا أفصحت جهة الإدارة عن الأسباب التى إستندت إليها فى إجراء التعديل فإن هذه الأسباب تخضع إلى رقابة القضاء .

- إن المشرع نظم طريقة حصر العقارات التى ينطبق عليها قانون الضريبة على العقارات المبنية تنظيماً شاملاً ، فقضى بأن تحصر العقارات حصراً عاماً على كل عشر سنوات ، وبأن تقوم لجان التقدير ثم مجالس المراجعة بتقدير القيمة الإيجارية التى تحسب الضريبة على أساسها ، مستهدية فى ذلك بجميع العناصر التى تؤدى إلى تحديد الأجرة وعلى وجه الخصوص الأجرة المتفق عليها إذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية والمجاملة ، على أن يستمر الربط سارياً ، وغير قابل للتعديل طوال عشر السنوات إلا إذا توافرت إحدى الحالات التى حددها القانون وهى التى يترتب عليها تغيير فى القيمة الإيجارية الخاصة بالعقارات ، أما بعد فوات الربط وإعادة عملية الحصر العام فإنه وإن كانت جهة الإدارة تسترد حريتها فى إعادة التقدير والربط ، غير أن حريتها فى ذلك ليست مطلقة وإنما هى مقيدة بأن يكون التعديل مستنداً إلى أسباب موضوعية تبرره سواء كانت تلك الأسباب راجعة إلى الحالة الإقتصادية العامة وإلى زيادة القيمة الإيجارية للعقار أو لغير ذلك من الأسباب ، وإذا ما أفصحت جهة الإدارة عن الأسباب التى إستندت إليها فى إجراء التعديل فليس من شك فى أن هذه الأسباب تخضع إلى رقابة القضاء الإدارى [1] .

٥ - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ـ التظلم أمام مجلس المراجعة فى قرارات لجنة التقدير ـ وجوب أخطار المتظلم بميعاد تحقيق شكواه أو نظرها أمام مجلس المراجعة قبل حلوله بأسبوع ـ وجوب تسليم الأخطار لذى الشأن بموجب إيصال أو إرساله إليه بكتاب موصى عليه ـ الإخلال بهذا الموجوب يرتب البطلان ـ مجلس المراجعة جهة إدارية ذات

(١) طعن رقم ١١٤٩ لسنة ١٢ ق ـ جلسة ١٩٧٠/٦/٢

إختصاص قضائي ـ الإخطار إنما يتصل بحق الدفاع أمام هذه الجهة ويرتبط بمصلحة جوهرية لذوي الشأن .

– نصت المادة ١٥ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية على ما يأتي «للممولين وللحكومة أن يتظلموا أمام مجلس المراجعة المنصوص عليه في المادة التالية من قرارات لجنة التقدير خلال ستة أشهر من تاريخ نشر رتمام التقديرات في الجريدة الرسمية مع تقديم أسباب التظلم ... وعلى أن يخطر المتظلم بميعاد تحقيق الشكوى قبل حلوله بأسبوع» كما أن المادة ٧ من القرار رقم ٣٤ لسنة ١٩٥٤ الصادر من وزير المالية والإقتصاد ومما خول له في المادة ٣٠ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه من إصدار اللوائح والقرارات اللازمة لتنفيذه ، قد نصت على ما يأتي «يخطر أصحاب التظلمات والطلبات بالميعاد الذي يحدد لمعاينة العقارات موضوع الشكوى أو لنظرها أمام مجلس المراجعة قبل الميعاد بأسبوع ـ كما يخطرون بالقرارات الصادرة فيها . ويسلم الإخطار في جميع الأحوال إلى صاحب الشأن بموجب إيصال أو يرسل إليه بكتاب موصى عليه» وواضح أن المشرع فرض على جهة الإدارة قبل إصدار مجلس المراجعة قراره في التظلم من قرار لجنة التقدير ، إخطار المتظلم بميعاد تحقيق شكواه أو نظرها أمام مجلس المراجعة قبل حلوله بأسبوع ، وقد أوجب تسليم هذا الإخطار لذي الشأن بموجب إيصال أو إرساله إليه بكتاب موصى عليه ، وذلك كله ضماناً لعلم المتظلم بالميعاد المذكور وقصداً إلى تمكينه من المثول أمام المجلس وإبداء وجهة نظره وتدعيمها بما لديه من بيانات ومستندات ، وبهذه المثابة وبمراعاة أن مجلس المراجعة حسبما يبين من نصوص القانون المشار إليه هو جهة إدارية ذات إختصاص قضائي تصدر قرارات نهائية في التظلمات المقدمة إليها ، فإن ذلك الإخطار يتصل بحق الدفاع أمام تلك الجهة ويرتبط بمصلحة جوهرية لذوي الشأن بما يضفي عليها ثوب الإجراءات الجوهرية التي يترتب على الإخلال بها أو إغفالها بطلان القرار بحسب مقصود الشارع بغير حاجة للنص على البطلان [1] .

---

(١) الطعن رقم ١٤٢٢ لسنة ٨ ق جلسة ١٩٦٥/٤/٢٤ .

(٦) القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بنظام الإدارة المحلية أحال ضريبة المبانى من ضريبة مركزية إلى إلى ضريبة محلية من حيث توجيه حصيلتها إلى مجالس المدن ـ إجراءات ربط وتحديد سعر وجباية هذه الضريبة تباشر الإدارة المركزية ـ دور مجالس المدن فى هذا الشأن قاصر على تلقى حصيلة هذه الضريبة من الإدارة المركزية دون المساهمة فى ربطها وتحصيلها .

– إن مفاد القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ على هدى من مذكرته الإيضاحية أنه وإن كان قد أحال ضريبة المبانى الصادر بها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية من ضريبة مركزية إلى ضريبة محلية من حيث توجيه حصيلتها إلى مجالس المدن ، إلا أنه لم ينقل إجراءات ربطها وتحديد سعرها وجبايتها إلى المجالس المحلية . ومن ثم فإن دور مجالس المدن فى هذا الشأن لا يتعدى تلقى حصيلة هذه الضريبة من الأدارة المركزية دون المساهمة فى إجراءات ربطها وتحصيلها [(١)] .

٧ – القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ـ التفرقة بين الضريبة السابقة على هذا القانون وتلك اللاحقة عليه ـ إستحدث القانون المشار إليه التضامن بين صاحب الأرض مع صاحب المبانى فى أداء الضريبة المستحقة ـ التضامن لا يسرى فى حق المخاطبين به إلا بعد العمل بهذا القانون .

– لما كانت المادة ٢٦ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تنص على أن صاحب الأرض يعتبر متضامناً مع صاحب المبانى فى أداء الضريبة المستحقة ، فإن هذا التضامن لا يقوم بين صاحب المبنى ، وصاحب الأرض إلا فيما يتعلق بالضرائب التى تستحق بعد العمل بهذا القانون ، وهى التى ينشأ إلتزام بها بعد أول يناير سنة ١٩٥٤ بتاريخ العمل به ، وعلى ذلك لا يسرى حكم هذا التضامن على رافع الدعوى لأن ربط الضريبة والإلتزام بأدائها كان سابقاً على ذلك القانون وبالتالى لا يكون مالك الأرض

---

(١) طعن رقم ٢٠٠١ لسنة ١٢ ق جلسة ٢٠/١٢/١٩٦٩ .

متضامناً مع مالك المبنى فى أداء ضريبة العقارات المبنية [1] .

٨ - إن إلغاء ضرائب الدفاع والأمن القومى والجهاد ، وهى الضرائب الإضافية المقررة على العقارات المبنية ، يسرى إعتباراً من أول يناير ١٩٨٢ .

- ثار التساؤل حول تحديد تاريخ سريان إلغاء الضرائب الإضافية على العقارات المبنية وفقاً لقانون الضرائب على الدخل الصادر بالقانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ .

وقد عرض الموضوع على الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بمجلس الدولة فاستعرضت القوانين الآتية :

١ - القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية وتنص المادة الأولى منه على أن «تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه ... » وتنص مادته التاسعة على أن «تفرض الضريبة على أساس القيمة الريجارية السنوية للعقارات التى تقدرها لجان التقدير ....» كما تنص مادته الخامسة عشرة على أنه «الجهة الإدارية القائمة على حصر وربط الضريبة على العقارات المبنية أن تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية ... وترتبط الضريبة بصفة مؤقتة وفقاً للتقدير المذكور وتصبح واجبة الأداء إعتباراً من أول السنة التالية لإتمام البناء أو شغله قبل إتمامه ....» كما تنص المادة ٦٥ من القانون المشار اليه على أن تؤدى الضريبة مقدماً على قسطين متساويين خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من شهرى يناير ويوليو من كل سنة .

٢ - القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بفرض ضريبة إضافية للدفاع وتن المادة الزولى منه على أنم تفرض ضريبة إضافية للدفاع : (أ) ....
(ب) بنسبة ٢,٥٪ من الإيجار السنوى للعقارات المفروضة طبقاً لأحكام لقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ... وتقتضى هذه الضريبة على أقساط الضريبة

(١) الطعن رقم ٥٨٤ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٨٢/٢/١٢ .

الأصلية المستحقة رعتباراً من أول يوليو سنة ١٩٥٦ وبنسبتها وتأخذ حكمها وتسرى عليها القوانين الخاصة بتلك الضريبة ..»

٣ - القانون رقم ٢٣ لسنة ١٩٦٧ بفرض ضريبة لأغراض الأمن القومى وتنص المادة الأولى منه على أن «تفرض لأغراض الأمن القومى ضريبة تقدر على الوجه الآتى .... (٥٠٪) من قيمة الضريبة المفروضة بمنقتضى القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه بالنسبة للإيجار السنوى للعقارات المبنية .....» وتنص مادته الثالثة على زن تسرى فى شأن الضريبة المنصوص عليها فى المادة (١) أحكام القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ المشار إليه فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا القانون» .

٤ - القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٧٣ بفرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات وتنص المادة الثالثة منه على أن «تحصل هذه الضريبة على الضريبة المنصوص عليها فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه وتسرى عليها الأحكام والمواعيد المنظمة لها» .

٥ - القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل وتنص المادة الثالثة منه على أن «تلغى ضريبة الجهاد المفروضة بالقوانين أرقام ١١٢ لسنة ١٩٧٣ ... و١١٨ لسنة ١٩٧٣ بشأن فرض ضريبة جهاد على ملاك العقارات الخاضعة لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن ضريبة العقارات المبنية ، كما تلغى كل من الضريبة للدفاع وضريبة الأمن القومى المنصوص عليها فى القانونى رقمى ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ .... و٢٣ لسنة ١٩٦٧ ....» .

واستخلصت الجمعية العمومية من استعراضها لهذه القوانين أن مفاد النصوص السابقة أن الضريبة على العقارات المبنية ضريبة سنوية على القيمة الايجارية السنوية على اساس السنة الميلادية التى تبدأ من أول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر ، وأن دين هذه الضريبة ينشأ بمجرد تقدير تلك القيمة الايجارية

السنوية باعتبارها وعاء الضريبة العقارية ومن ثم فإن ضريبة العقارات المبنية يصبح واجباً اعتباراً من اول يناير من كل عام .

ومن حيث أن ضرائب الدفاع والامن القومى والجهاد وهى ضرائب اضافية ملحقة بضريبة العقارات المبنية المشار إليها ، فيسرى عليها أحكامها والقواعد المنظمة لها ، ومن ثم فإنها تكون مستحقة وواجبة الأداء كاملة إعتباراً من كل عام فإذا ما تقرر الغاءها بمقتضى المادة الثالثة من القانون رقم ١٥٧ لسنة ١٩٨١ بإصدار قانون الضرائب على الدخل فإن هذا الإلغاء يسرى إعتباراً من أول يناير سنة ١٩٨٢ وبذلك تستحق هذه الضرائب كاملة عن عام ١٩٨١ .

ومن أجل ذلك إنتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع إلى أن إلغاء ضرائب الدفاع والأمن القومى والجهاد وهى الضرائب الإضافية المقررة على العقارات المبنية يسرى إعتباراً من أول يناير عام ١٩٨٢ (١) .

ثانياً : وعاء الضريبة :

(١) وعاء الضريبة على العقارات المبنية هو القيمة الإيجارية لهذه العقارات ـ تقدير هذه القيمة بواسطة اللجان المختصة يكون لفترة زمنية محددة ـ متى ربطت الضريبة فإنها تظل ثابتة خلال المدة المقررة للتقدير العام أو المدة الباقية بحسب الأحوال ـ لا ينال من ثبات الضريبة ما قد يطرأ بعد تقديرها على القيمة الإيجارية من زيادة او نقص ولو كان تعديل القيمة الايجارية بمقتضى قانون ـ مثال ـ تعديل القيمة الايجارية بالقانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ .

– يؤخذ من نصوص القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية القيمة الايجارية لهذه العقارات على أن يراعى فى تقديرها جميع العوامل التى تؤدى إلى تحديدها وحدد الفترة الزمنية التى تتخذ فيها القيمة الايجارية معياراً تلتزمه فى التقدير اللجان المنوط بها هذا التقدير ، ورأى أنه متى ربطت الضريبة فإنها تظل ثابتة خلال المدة المقررة للتقدير العام أو المدة

(١) ملف ٣٧/٢/٢٤٦ ـ جلسة ١٧/١١/١٩٨٢.

الباقية حسب الاحوال ، وذلك كي يوصد الباب في وجه المنازعات التي تثار في أن ربط الضريبة استقراراً لاوضاعها ، ومن فلا ينال من ثبات الضريبة التي تقدر طبقاً للاوضاع التي رسمها القانون ما قد يطرأ بعد تقديرها على القيمة الايجارية من زيادة أو نقص ولو كان تعديل القيمة الايجارية بمقتضى قانون مادامت أحكام القانون المعدلة للقيمة الايجارية لم تتضمن احكاماً بتعديل احكام الضريبة من حيث ربطها من ناحية استقرار هذا الربط واستمراره الى نهاية ميعاد الحصر والتقدير المنصوص عليه قانوناً وعلى ذلك فإذا كانت القيمة الايجارية لهذا العقار في الثلاثة أشهر الاخيرة من سنة ١٩٥٦ وهي السنة التي اجريت خلالها في العقار تعديلات غيرت معالمه وأثرت في قيمته الايجارية تأثيراً محسوساً وربطت الضريبة على أساس هذا التقدير فإن قرار ربط الضريبة يكون قد تم طبقاً لاحكام القانون ولا ينال من صحته صدور القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ الذي خفض القيمة الايجارية للعقارات اعتباراً من اول يولية سنة ١٩٥٨ قبل ان يبت فيه مجلس المراجعة ويصبح التقدير نهائياً وذلك أن القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ لم يتضمن احكاماً تقضي بتخفيض الضريبة على العقارات المبنية تبعاً لتخفيض القيمة الايجارية لهذه العقارات ومن ثم فإن مجلس المراجعة يكون مقيداً بما يقضي به القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية من اتخاذ الثلاثة أشهر الاخيرة من سنة ١٩٥٦ اساساً لتقدير القيمة الإيجارية للعقار المملوك للمطعون ضدهما دون نظر إلى ما طرأ على هذا التقدير من تعديل بعد ذلك بموجب القانون رقم ٥٥ لسنة ١٩٥٨ [1] .

(٢) الضريبة على العقارات المبنية ـ كيفية حسابها على المباني الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن ـ وعاء الضريبة هو القيمة الايجارية التي حددها المشرع في البندين أ ، ب من المادة الاولى من هذا القانون وهي التي يتحدد على اساسها نصاب الاعفاء أو الخضوع سواء للضرائب الاضافية أو الاصلية والاضافية معاً ـ عدم دخول هذه الضرائب في

(١) الطعن رقم ١٩٥ لسنة ١٠ ق جلسة ١٩٦٨/٢/٢٤ .

القيمة الايجارية ذاتها .

إن المادة الاولى من قرار رئيس الجمهورية العربية المتحدة بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن تنص على أن «تحدد ايجارات الاماكن المعدة للسكنى أو لغير ذلك من الاغراض والتى تنشأ بعد العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار إليه ، وفقاً لما يأتى :

أ - صافى فائدة استثمار بواقع ٥٪ من قيمة الارض والمبانى .

ب - ٣٪ من قيمة المبانى مقابل استهلاك رأس المال ومصروفات الاصلاحات والصيانة والادارة .

ومع مراعاة الاعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ المشار اليه يضاف الى القيمة الايجارية المحددة وفقاً لما تقدم ما يخصها من الضرائب العقارية الاصلية والاضافية المستحقة

وتسرى احكام هذا القانون على المبانى التى لم تؤجر او تشغل لاول مرة حتى تاريخ العمل بالقانون رقم ١٦٨ لسنة ١٩٦١ المشار اليه .

وانه جاء بالمذكرة الايضاحية للقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ ان المادة الاولى من هذا القانون تضمنت «بيان كيفية تحديد ايجارات العقارات الخاضعة لاحكامه وذلك على النحو الاتى :

أ - صافى فائدةاستثمار العقار بواقع ٥٪ من القيمة الارض والمبانى أى بزايدة قدرها ١٪ عن متوسط استثمار الاموال السائلة المستغلة فى السندات .

ب - مقابل المصروفات والصيانة والادارة واستهلاك رأس المال بواقع ٣٪ من قيمة المبانى .

ومن مجموع هاتين النسبتين تتحدد القيمة الايجارية للعقار .

ومن مجموع هاتين النسبتين تتحدد القيمة الإيجارية للعقار وقد نصت المادة الأولى من المشروع على أن تراعى فى شأن تلك القيمة الإعفاءات المقررة بالقانون رقم ١٦٩ لسنة ١٩٦١ بتقرير بعض الإعفاءات الضريبية على العقارات المبنية وخفض الإيجار بقدر الضريبية كما يضاف إلى تلك القيمة ما يخصها من الضرائب العقارية الأصلية والإضافية المستحقة فى غير حالات الإعفاء .

ويخلص مما تقدم أن المشرع قصد أن تؤول إلى المؤجر قيمة إيجارية صافية مقدرة على أساس البندين أ ، ب من المادة المذكورة للحكمة التى قام عليها التقدير وتحدد نهائياً باعتماده وأنه بعد حساب القيمة الايجارية طبقاً لهذين البندين تحسب الضريبة الأصلية والضرائب الاضافية المستحقة على العقار على هذا الوعاء ولا يضاف منها شيء إلى الايجار الذى يلتزم به المستأجر اذا كان متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية لا يزيد على ثلاثة جنيهات إذ أنه فى هذ الحالة يكون العقار معفى من الضرائب الاصلية والاضافية فإذا كان متوسط الايجار الشهرى للحجرة بالوحدة السكنية يزيد على ثلاثة جنيهات ولا يجاوز خمسة جنيهات أضيفت الضرائب الاضافية فقط إلى الايجار الذى يلتزم به المستأجر وأديت تلك الضرائب الى الخزانة العامة واذا كان متوسط الايجار الشهرى للوحدة السكنية للعقار يجاوز خمسة جنيهات اضيفت الضرائب الاصلية والاضافية الى الى الايجار الذى يلتزم به المستأجر واديت الضرائب المذكورة الى الخزانة العامة وفى حساب هذه الضرائب يراعى تطبيق اسعار الشرائح الواردة فى القانون رقم ١٢٩ لسنة ١٩٦١ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ، ولا تدخل تلك الضرائب بدورها كعنصر فى تقدير القيمة الايجارية التى تعتبر وعاء للضريبة العقارية حتى لا يكون فى ذلك تعديل للاسس التى قام عليها التقدير المنصوص عليه فى البندين «أ» ، «ب» من المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٤ بما يخالف قصد الشارع .

لذلك انتهى الرأى إلى أن وعاء الضريبة على ايراد العقارات المبنية هو القيمة الايجارية التى حددها المشرع فى البندين أ ، ب من المادة الاولى من القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٦٢ بتحديد ايجار الاماكن وهى التى على اساسها يحدد نصاب الاعفاء أو الخضوع سواء للضرائب الاضافية او الضرائب الاصلية والاضافية

معا . اما هذه الضرائب ذاتها فلا تدخل فى القيمة الايجارية التى تعتبر وعاءً للضريبة العقارية[1]

(٢) الضريبة على العقارات المبنية ـ القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأنها الضريبة على المبانى المقامة على ارض مؤجرة للغير ـ وعاؤها هو القيمة الايجارية السنوية للعقار ارضاً وبناء ـ سريان هذا الحكم على التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العمارات إذا كانت مؤجرة .

– إن القانون رقم ٥٦٩ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ينص فى المادة الاولى منه على أن :

«تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء مشغولة بعوض أو بغير عوض .

وفى تطبيق أحكام هذا القانون يعتبر فى حكم العقارات المبنية الاراضى الفضاء المستغلة سواء أكانت ملحقة بالمبانى أو مستقلة عنها مسورة أو غير مسورة ما لم تكن هذه الارض مجاورة لمساكن العزب ومستعملة اجراناً خاصة لاهالى القرية .

كما تعتبر فى حكم العقارات المبنية التركيبات التى تقام بل أسطح أو واجهات العقارات اذا كانت مؤجرة او كان التركيب مقابل نفع أو أجر» .

وينص فى المادة الرابعة على أن «تفرض الضريبة على اسا القيمة الايجارية السنوية للعقارات التى تقدرها لجان التقدير المنصوص عليها فى المادة ١٣ ويراعى فى تقدير القيمة الايجارية للعقار جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى وجه الخصوص الاجرة المتفق عليها اذا كان العقد خالياً من شبهة الصورية أو المجاملة» .

وفى المادة العاشرة على أن «تقدر القيمة الايجارية للمصانع والمعامل على

---

(١) ملف ٣٦/٢/١٣٢ ـ جلسة ١٦/٢/١٩٦٦ .

اساس الاجرة السنوية المتفق عليها للارض والمباني اذا كان العقد شاملاً لارض ومباني المصنع او المعمل كله وخالياً من شبهة الصورية أو المجاملة والا قدر ثمن الايجار السنوى على اساس ٨٪ من قيمة ثمنه ارضاً ومبانى كما ينص فى المادة الثانية عشرة على أن «يكون سعر الضريبة عشرة فى المائة من القيمة الايجارية السنوية بعد استبعاد عشرين فى المائة من هذه القيمة مقابل جميع المصروفات التى يتكبدها المالك بما فيها مصاريف الصيانة» .

والمستفاد من هذه النصوص أن العقارات المبنية ايا كانت مادة بنائها خاضعة للضريبة ، وقد اعتبر المشرع فى حكم العقرات الاراضى الفضاء او المستعملة سواء كانت ملحقة زو غير ملحقة بالمباني ـ كما اعتبر فى حكمها التركيبات التى تقام على أسطح أو واجهات العقارات إذا كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو أجر . ووعاء الضريبة على العقار المبنى أو ما فى حكمه هو القيمة الايجارية السنوية التى تقدرها لجان التقدير مراعية فى الك جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها وعلى الاخص الاجرة المتفق عليها إذا كان العقد خالياً من شبة الصورية أو المجاملة ، دون تقيد بتقدير هذه القيمة بنسبة معينة من قيمة العقار ، ولم يخرج المشرع عن هذا الاصل العام الا بالنسبة الى المصانع والمعامل فى حالة عدم وجود عقد ايجار خال من شبهة الصورية أو المجاملة وشامل للارض والبناء ، فنص على أن يقدر الايجار السنوى فى هذه الحالة بنسبة ٨٪ من قيمة ثمن المصنع أو المعمل ارضاً وبناء .

ولما كانت القيمة الايجارية للبناء المقام على أرض مؤجرة مملوكة للغير والتى تتخذ اساساً لفرض الضريبة تمثل ايراد رأس المال المستغل باكمله ارضاً وبناء فإنه لا محل أصلاً للتفرقة فى هذا الشأن بين بناء مقام على أرض مملوكة لمالكه وبناء مقام على ارض مؤجرة من الغير إذ أن وعاء الضريبة فى الحالتين هو القيمة الايجارية للعقار المبنى أى العقار ارضاً وبناء .

وحيث أنه لا محل للاحتجاج فى هذا الصدد بالنص الوارد فى المادة الاولى من القانون على اعتبار ارض الفضاء المستغلة أو المستعملة فى حكم العقارات المبنية وبأنه طبقاً لهذا النص يتعين أن تفرض على الارض الفضاء التى يؤجرها

مالكها لاقامة مبنى ضريبة مستقلة عن الضريبة التى تفرض على المبنى ، إذ أنه بمجرد اقامة المبنى عليها تفقد صفتها كأرض فضاء ، ويخضع هذا المبنى من حيث تحديد وعاء الضريبة التى تفرض عليه لما تخضع له سائر العقارات المبنية فى هذا الشأن .

ويتعين لذلك تحديد وعاء الضريبة على العقارات المبنية المقامة على أرض مؤجرة للغير ، بالنسبة الايجارية لتلك العقارات ارضاً وبناء ، وتقدر هذه القيمة مع مراعاة جميع العوامل التى تؤدى الى تحديدها ، وذلك سواء أكان الذى اقام التركيبة هو مالك العقار الذى اقيمت عليه او مستأجر منه .

والملزم بأداء الضريبة هو مالك العقار المبنى على ان (يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن مع أصحاب العقارات عن اداء الضريبة بقدر الاجر المستحق عليهم .....) وذلك كما تنص المادة ٢٦ من القانون .

ويبين مما تقدم أن وعاء الضريبة على المبانى المقامة على ارض مؤجرة مملوكة للغير وكذلك على التركيبات المشار اليها هو القيمة الايجارية السنوية للعقار المبنى ارضاً وبناء والقيمة الايجارية السنوية للتركيبة التى تقدر وفقاً لاحكـام القـانون ، ويلتزم بأداء الضريبة كل من مالك العقار المبنى ومالك التركيبة[1]

(٤) تفرض على العقارات المبنية فى ذاتها وما فى حكمها التى حددها القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ـ لا تدخل فى ذلك المنقولات التى لا تزخذ وصف العقارات المبنية.

– إن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه حدد مدلول العقارات التى تتناولها الضريبة على العقارات المبنية وحصرها على ما يبين من نص المادة الاولى منه فى العقارات المبنية ايا كانت مادة بنائها واعتبر فى حكم العقارات المبنية الاراضى الفضاء المستغلة او المستعملة سواء كانت ملحقة بالمبانى أو مستقلة عنها مسورة أو غير مسورة . وكذلك التركيبات التى تقام على اسطح أو

---

(١)فتوى ١٧٠في١٩٥٨/٤/٦.

واجهات العقارات اذ كانت مؤجرة أو كان التركيب مقابل نفع أو اجر وتتابع نصوص القانون على وجه يؤكد أن هدف القانون هو فرض ضريبة العقارات المبنية فى ذاتها وما فى حكمها التى حددها هذا القانون . واذا كان المنقول الذى يبيعه صاحبه فى عقار يملكه رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر فى حكم المادة ٨٢ من القانون المدنى عقاراً بالتخصيص ، إلا أن المنقولات فى المنازعة الماثلة لا تأخذ وصف العقارات المبنية تحديداً ، أغفل فيه اعتباراً العقارات بالتخصيص احد عناصرها لا يجوز التوسع فيه [١] .

ثالثاً : الاعفاء من الضريبة :

(أ) الاعفاء بالنسبة للعقارات المبنية المملوكة للهيئات العامة :

- إن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تنص على أن «يعفى من اداء الضريبة :

(أ) العقارات المملوكة للدولة .

(ب) العقارات المملوكة لمجالس المديريات ... المخصصة لمكاتب اداراتها أو الخدمات العامة .

(جـ) الابنية المملوكة للجهات الخيرية والاجتماعية .. ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار .. اما ما كان من العقارات ذات الريع ملكاً للاوقاف أو الطوائف الدينية .. فلا يعفى من العوائد» والمستفاد من هذا النص أن الاعفاء من تلك الضريبة يقوم على اساس تخصيص المبنى للمنفعة العامة ايا كانت الجهة التى تملكه وان الخضوع لها يقوم على اساس استغلال العقار واستثماره ايا كانت الجهة التى تملكه كذلك ، وعليه فإنه ولئن كان الاصل أن الهيئات العامة لا تخضع للضرائب والرسوم إلا إذا نص القانون على خضوعها لبعض انواع منها الا هذا الاصل ليس على اطلاقه فى صدد الخضوع للضريبة على العقارات المبنية أو الاعفاء منها اذ أن مناط اعفاء تلك الهيئات من هذه الضريبة او اخضاعها لها

---

(١) طعن رقم ٨٧٩ لسنة ١٢ ق جلسة ١٠/٤/١٩٧١ .

هو تخصيص المباني التي تملكها للمنفعة العامة او عدم تخصيصها .

ومن حيث أن العقارين محل النزاع وإن كانا مملوكين للهيئة العامة للسينما إلا أنهما لم يخصصا للمنفعة العامة بل استمرت الهيئة في تأجيرهما مما يعتبر استثماراً لهما وعلى ذلك فإنهما يخضعان للضريبة على العقارات المبنية وتلتزم الهيئة العامة للسينما بسداد الضريبة المستحقة عليهما .

من أجل ذلك انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع الى الزام هيئة السينما والمسرح والموسيقى بأداء الضريبة العقارية المستحقة على العقارين رقمى ١٧٠ و١٧٢ بشارع بورسعيد بالقاهرة والمملوكين لها فى الحالة المعروضة[١] .

كما انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع الى أن المستفاد من احكام القوانين ارقام ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية و ٧٠ لسنة ١٩٦٤ بشأن رسوم التوثيق والشهر و ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية و ٤٣ لسنة ١٩٧٩ بنظام الحكم المحلى المعدل بالقانون ٥٠ لسنة ١٩٨١ أن المشرع اعفى الحكومة من الرسوم القضائية ورسوم الشهر والتوثيق والضريبة على العقارات المبنية المملوكة لها والمخصصة للنفع العام ومن الرسوم المحلية على ايجارات العقارات التى تشغلها والعقارات المبنية المملوكة لها والمخصصة للنفع العام[٢] .

كما استطردت الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع بفتواها إلى أن الهيئات العامة وان كان الاصل عدم خضوعها للضرائب والرسوم (باعتبارها تدخل فى مدلول الحكومة بمعناها الواسع) إلا إذا نص القانون على خضوعها لبعض انواع منها ، فإن اعفاءها من ضريبة العقارات المبنية منوط بتخصيص ما تملكه من مبان للمنفعة العامة .

(٢) اعفى المشرع العقارات المملوكة للدولة من الضريبة على العقارات المبنية

---

(١) ملف ٣٢/٢/٦٢٣ جلسة ٢٨/٣/١٩٧٩.

(٢) ملف ٣٧/٢/٢٢٨ جلسة ٢٨/١٠/١٩٨٢.

ـ سريان هذا الاعفاء على العقارات المملوكة للهيئات العامة ـ مناط الاعفاء هو أن يكون العقار مستخدماً فى اغراض اضفى المشرع عليها صفة النفع العام .

– إن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ينص فى المادة ٢١ على أن «تعفى من اداء الضريبة ـ أ – العقارات المملوكة للدولة..»

وينص قانون الهيئات العامة رقم ٦١ لسنة ١٩٦٣ فى المادة (١٤) على أن «تعتبر اموال الهيئة العامة اموالاً عامة ، وتجرى عليها القواعد والاحكام المتعلقة بالاموال العامة ، ما لم ينص على خلاف ذلك فى القرار الصادر بإنشاء الهيئة».

ومفاد ذلك أن المشرع أعفى العقارات المملوكة للدولة من الضريبة على العقارات المبنية واعتبر الاموال المملوكة للهيئات العامة أموالاً عامة شأنها فى شأن الاموال المملوكة للدولة واجرى عليها الاحكام والقواعد المتعلقة بالاموال العامة ، ومن ثم فإن العقارات المملوكة للهيئات العامة تعفى من الضريبة على العقارات المبنية مثلها فى ذلك العقارات المملوكة للدولة ، فضلاً عن ذلك فإن مدلول لفظ الدولة الوارد فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه يتسع ليشمل الهيئات العامة التى لا تخرج عن كونها مجرد مصالح حكومية اضفى عليها المشرع لاعتبارات قدرها الشخصية المعنوية الامر الذى يقتضى مد نطاق تطبيق الاحكام المتعلقة باكملاك الدولة اليها .

وإذا كانت الجمعية العمومية قد رأت بفتواها الصادرة بجلسة ١٩٧٩/٣/٧ (ملف رقم ٦٣٣/٢/٣٢) أن الاعفاء من الضريبة على العقارات المبنية يقوم على اساس تخصيص المبنى للمنفعة العامة أيا كانت الجهة التى تملكه حسبما هو مستفاد من مجمل نص المادة ٢١ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ التى ناطت اعفاء مبانى المجالس البلدية بتخصيصها للمنفعة العامة ، وأنه تبعاً لذلك فإن الاصل العام الذى يقضى بعدم خضوع الهيئات العامة للضرائب الا إذا نص القانون على خضوعها لا يسرى على اطلاقه فى صدد الخضوع الضريبة على العقارات المبنية لان مناط الاعفاء من تلك الضريبة هو تخصيص المبانى التى تلمكها

الهيئات العامة للمنفعة العامة ، فإن هذا الرأى وقد صدر فى شأن عقار تؤجره إحدى الهيئات العامة للغير ولا تستخدمه فى الاغراض التى حددها المشرع لها لا يجد مجالاً اعمالاً بالنسبة للمبانى المملوكة للهيئات العامة والتى تستغلها مباشرة لتحقيق الاغراض المنوطة بها وفقاً لقرارات انشائها اذ يتعين عندئذ اعفاؤها من الضريبة بحسبان انها مستخدمة فى اغراض اضفى المشرع عليها صفة النفع العام باسناد تحقيقها لاحدى الهيئات العامة .

وبناء على ما تقدم فإنه لما كان عقار سينما مصر فى الحالة الماثلة قد آل الى الهيئة المصرية العامة للسينما والمسرح والموسيقى بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٨٢٧ الصادر فى ١٩٧١/١١/٧و استغلته الهيئة فى الاغراض المنوطة بها وفقاً لقرار انشائها سالف الذكر حتى آل إلى الهيئة العامة للمجلس الاعلى للثقافة بموجب قرار رئيس الجمهورية رقم ١٥٠ لسمنة ١٩٨٠ فإن مناط الاعفاء من ضريبة العقارات المبنية يتحقق فى شأنه منها ، فإن هذا الاصل ليس على إطلاقه ففى صدد الخضوع لضريبة العقارات المنية أو الاعفاء منها ، إذ أن مناط اعفاء تلك الهيئات من هذه الضريبة او اخضاعها لها هو تخصيص المبانى التى تملكها للمفعة العامة أو عدم تخصيصها ويستفاد ذلك مما اشار اليه نص المادة ٢١ أنفة الذكر فى مواطن عدة من ان الاعفاء من الضريبة يقوم على اساس تخصيص المبنى للمنفعة العامة ايا كانت الجهة التى تملكه وان الخضوع للضريبة يقوم على اساس استغلال العقار واستثماره ايا كانت الجهة التى تملكه .

ومن حيث أن الهيئة العامة لميناء الإسكندرية قامت باستغلال العقار المشار اليه بواسطة احدى الشركات التابعة لها وهى ذات الشركة التى كانت تملك هذه المستودعات قبل ايلولتها الهيئة ، وبذلك فقد استمرت شركة المستودعات المصرية العامة فى مباشرة النشاط التجارى لاستغلال هذه المبانى التى كلفت بإدارتها وبمقتضى ذلك ظلت الشركة المذكورة خاضعة فى مباشرتها لهذا النشاط لكافة انواع الضرائب مثل ضريبة الارباح التجارية والصناعية ، وتمشياً مع هذا المنطق فإن ضريبة العقارات المبنية لا تخرج أو تشذ عن هذه الضرائب الاخرى اذ ليس من المنطق ان تستحق عنها ضريبة عقارية ، إذ المعيار فى فرضها ليس

الملكية فى ذاتها وانما الغرض الذى خصصت له الملكية ، وإذا كانت المبانى التى تملكها الهيئة العامة وتؤجرها للغير تخضع للضريبة فإنه من باب اولى تخضع لتلك الضريبة المبانى التى تؤجر للغير ليس للسكن فحسب وإنما لاستغلالها تجارياً ، ومن ثم فإن العقار المملوك للهيئة العامة لميناء الاسكندرية وتستغله بواسطة شركة المستودعات المصرية العامة يخضع للضريبة على العقارات المبنية ولا يغير من ذلك دفاع الهيئة بأن العلاقة بينها وبين الشركة ليست علاقة تأجيرية وإنما هى علاقة مشاركة فى صافى الربح الناتج عن الاستغلال الذى تقوم به الشركة وحدها اذا أن هذا الاستغلال اقوى فى تبرير الخضوع للضريبة وعدم الاعفاء منها .

(٢) الأصل أن الهيئات العامة لا تخضع للضرائب والرسوم إلا إذا نص القانون على خضوعها لبعض أنواع منها - هذا الاصل ليس على إطلاقه بالنسبة للضريبة على العقارات المبنية - مناط اعفاء الهيئة العامة من هذه الضريبة أو اخضاعها لها هو تخصيص المبانى التى تملكها للمنفعة العامة أو عدم تخصيصها - اساس ذلك . نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية .

- إن المادة ٢١ من قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تنص على أن «يعفى من اداء الضريبة :

أ - العقارات المملوكة للدولة .

ب - العقارات المملوكة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب اداراتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل» .

ومن حيث أنه ولئن كان الأصل أن الهيئات العامة لا تخضع للضرائب والرسوم الا إذا نص القانون على خضوعها لبعض انواع

العامة لميناء الاسكندرية للضريبة العقارية على المبانى التى تستغلها تجارياً

بواسطة شركة المستودعات المصرية العامة [1] .

(٤) الضريبة على العقارات المبنية ـ عدم استحقاقها على العقارات التى آلت ملكيتها الى هيئة قناة السويس بعد التزميم ـ أساس ذلك ـ إعفاء القانون المال العام من هذه الضريبة .

ملخص الفتوى :

تنص المادة الثانية من الامر العالى فى ١٢ من مارس سنة ١٨٨٤ بشأن عوائد الابنية على ما يأتى «يعفى من تلك العوائد :

أولاً - العشش المؤجرة .

ثانياً - البيوت التى لا تزيد اجرتها السنوية عن خمسمائة قرش .

ثالثاً - الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية مثل المساجد والاديرة المعدة للخيرات أو للصدقة .

رابعاً - العقارات ملك الحكومة المعدة للمصلحة العمومية» .

وظل هذا النص نافذاً حتى الغى الامر العالى المشار اليه بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية والذى نظم الاعفاء من هذه الضريبة فى المادة ٢١ منه ونصها : «تعفى من اداء الضريبة :

أ - العقارات المملوكة للدولة .

ب - العقارات المملوكة لمجالس المديرات والمجلس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب ادارتها او الخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل كمباني عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والاسعاف واطفاء الحريق والمذابح والحمامات والمغاسل العامة وما شابهها .

ج - الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والاديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين وكذلك الابنية المملوكة للجهات

---

(١)ملف ٣٢/٢/٨٠ـ جلسة ٢٩/١٢/١٩٧٦

الخيرية والاجتماعية وابنية النوادى الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيرى او الاجتماعى لهذه الجمعيات والنوادى ، أما ما كان من العقارات ذات الريع ملكاً للاوقاف أو الطوائف الدينية أو الجمعيات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من العوائد .

د - المستشفيات والمستوصفات والملاجىء المعدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجاناً بصرف النظر عن الدين أو الجنس فإذا اعد جزء منها بأجر أو فقد شروط التعميم استحقت الضريبة كاملة عليها كلها » .

ولم يلبث المشرع أن عدل حكم إلغاء المجالس البلدية من هذه الضريبة وذلك بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ بنظام المجالس البلدية فنص على إعفائها من جميع الضرائب دون قيد . ولم يقتصر الاعفاء على الضريبة العقارية وحدها ، كما اضيف نص مماثل الى كل من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بشأن إنشاء مجلس بلدى لمدينة القاهرة ، والقانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن المجلس البلدى لمدينة الاسكندرية والقانون رقم ١٤٨ لسنة ١٩٥٠ بإنشاء مجلس بلدى لمدينة بورسعيد ، وذلك بالقوانين رقم ٢٢١ ، ٢١٤ ، ٢٨٧ لسنة ١٩٥٦ .

كا عدل أيضاً حكم الاعفاء الى مجالس المديريات بالقانون رقم ١١٤ لسنة ١٩٥٩ الذى نص على اعفاء مجالس المديريات من جميع الضرائب والرسوم الجمركية عدا الرسوم والعوائد الجمركية .

ويبين من مجموع هذه النصوص أن الاعفاء من الضريبة المستحقة على العقارات المبنية شمل بمقتضى الامر العالى الصادر فى سنة ١٨٨٤ جميع الاموال العامة المملوكة للدولة سواء فى ذلك ما كان منها مخصصاً لخدمة اقليمية أو لخدمة قومية ، ولم يكن ثبوت الشخصية المعنوية للمديرية أو للمدينة أو للقرية التى تمثلها مجالس المديريات أو المجالس البلدية او القروية . كما لم يكن من شأن ثبوت هذه الشخصية للمؤسسات العامة أن ترفع عن اموالها المخصصة للمنفعة العامة الاعفاء الذى نص عليه الامر العالى ، ذلك لان هذه الشخصية المعنوية لم تحسر عن اموال هذه الهيئات صفة المال العام .

وقد ابرزت المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ هذا المعنى إذ جاء بها ان المشرع قصد من هذا القانون ان يشمل الاعفاء جميع الاموال التى كان يتناولها فى ظل الامر العالى عدا ما عالجه المشرع فى القانون المذكور صراحة وهى اموال المجالس البلدية ومجالس المديريات ، ومن ثم يتعين تفسير لفظ الدولة الوارد فى المادة ٢١ على انه يتناول اموال الحكومة المركزية والاشخاص العامة وهى الاموال التى كانت معفاة فى ظل الامر العالى والتى يتسع لها مدلول هذا اللفظ فى القانون الادارى . وذلك ما لم يرد نص خاص فى التشريعات المنظمة لهذه الاشخاص بحكم يخالف ذلك .

ولا يحتج على هذا التفسير بأن المشرع نص صراحة على مجالس المديريات والمجالس البلدية فى الفقرة ب ولم يكن ثمة داع للنص عليها إذا كان مدلول لفظ الدولة يتناولها ، ولا يحتج بذلك لان المشرع غاير فى الحكم بين الدولة بمعناها الواسع وبين مجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية ذلك انه بينما يكون اعفاء العقارات للدولة هذه من الضريبة مطلقاً دون قيد أو شرط فإن العقارات المملوكة للمجالس المذكورة لا تعفى إلا بشرط أن تكون مخصصة للمنفعة العامة وذلك كله حتى تاريخ صدور القوانين الاخيرة المشار اليها .

ولما كان القانون رقم ٢٨٥ لسنة ١٩٥٦ بتأميم الشركة العالمية لقناة السويس البحرية قد نص فى المادة الثانية على أن «يتولى إدارة مرفق المرور بقناة السويس هيئة مستقلة تكون لها الشخصية الاعتبارية وتلحق بوزارة التجارة ويصدر بتشكيل هذه الهيئة قرار من رئيس الجمهورية ويكون لها فى سبيل إدارة المرفق جميع السلطات اللازمة لهذا الغرض ...» .

وعلى ذلك فهيئة قناة السويس هى مؤسسة عامة يتسع لها مدلول لفظ «الدولة» المنصوص عليه فى الفقرة (أ) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه ، ومن ثم تعفى عقاراتها من الضريبة المفروضة بمقتضى القانون .

وفضلاً عما تقدم فإنه لا وجه للتفرق فى الحكم بين العقارات التى الت الى الهيئة بمقتضى قانون التأميم وتلك التى تملكها بمقتضى قانون تنظيمها ، ذلك

أن هذه العقارات كافة تستهدف هدفاً واحداً هو خدمة مرفق الملاحة فى قناة السويس .

لذلك انتهى الرأى الى عدم خضوع العقارات التى تملكها هيئة قناة السويس بعد التأميم للضريبة المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليه [١] .

ب - الاعفاء بالنسبة للعقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة :

(١) المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ـ نصها على أعفاء العقارات المملوكة للدولة ومجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب اداراتها او للخدمة العامة ـ عدم سريان الاعفاء على العقارات المملوكة للمؤسسات العامة إلا إذا كانت مخصصة للمنفعة العامة ـ زوال الاعفاء بانتفاء التخصيص للمنفعة العامة ـ أساس ذلك : مثال

بالنسبة للمبانى المملوكة للغرفة التجارية بالاسكندرية المؤجرة لتجار الخضر والفاكهة :

ملخص الفتوى :

نصت المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية على أنه :

تعفى من اداء الضريبة :

(أ) العقارات المملوكة للدولة .

(ب) العقارات المملوكة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب ادارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل كمبانى عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والإسعاف وإطفاء الحرائق والمذابح والحمامات والمغاسل وما شابهها .

---

(١) فتوى ٧٢٣ فى ١٩٦٠/٩/١ .

ويخلص من هذا النص أن الإعفاء بالنسبة إلى العقارات المملوكة للدولة قد ورد مطلقاً من كل قيد فيكفي أن يكون العقار ملكاً للدولة حتى يعفى من الضريبة دون ما اعتبار للغرض الذى يخصص هذا العقار لخدمته ، أما بالنسبة إلى العقارات المملوكة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية والمحلية فقد إشترط صراحة لاعفائها أن تكون مخصصة لمكاتب ادارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل .

ويقسم فقه القانون الادارى الاشخاص المعنوية العامة الى قسمين :

(أ) الدولة والمجالس البلدية ومجالس المديريات ويقابلها الآن مجالس المدن والقرى والمحافظات (وهذه جميعاً يطلق عليها اصطلاح الاشخاص المعنوية الاقليمية) .

(ب) المؤسسات العامة (ويطلق عليها اصطلاح الاشخاص المصلحية) .

وإذا جاء نص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه آنفاً خلواً من الاشارة الى اعفاء المؤسسات العامة من الضريبة على العقارات المبنية فإن مقتضى ذلك هو خضوعها لهذه الضريبة ، وإذا كان المشرع قد اعفى جميع العقارات المملوكة للدولة سواء أكانت ملكية خاصة أم عامة من الضريبة فإنه لا يمكن سحب هذا الحكم على المؤسسات العامة حيث لا إعفاء بغير نص ، والدولة فى مدلول هذا النص يقصد بها المعنى الضيق الذى لا يتسع إلى كافة اشخاص القانون العام .

وقد سبق ان انتهت الجمعية العمومية للقسم الاستشارى بمجلس الدولة بجلستها المنعقدة فى ١٣ ديسمبر سنة ١٩٦١ فى خصوص التكييف القانونى للغرف التجارية الى اعتبارها مؤسسات عامة وفقاً لصريح نص المادة الاولى من القانون رقم ١٨٩ لسنة ١٩٥١ بشأن الغرف التجارية وخضوعها لقانون المؤسسات العامة رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٧ .

وقد نصت المادة ٢٠ من القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٧ سالف الذكر على انه تعتبر اموال المؤسسات العامة اموالاً عامة وتجرى عليها القواعد والاحكام

المتعلقة بالاموال العامة .

على أن اموال المؤسسات العامة التى تمارس نشاطاً تجارياً أو صناعياً او زراعياً او مالياً لا تعتبر اموالاً عامة ما لم ينص القرار الصادر بإنشاء المؤسسة على خلاف ذلك أو خصصت لمنفعة عامة بالفعل» .

ويخلص من هذا النص أن اموال المؤسسات العامة على اختلاف انواعها اما أن تكون اموالاً عامة أو اموالاً خاصة ، والاموال العامة هى تلك التى تكون مخصصة لمنفعة عامة باداة تشريعية خاصة وبالفعل طبقاً للمادة ٨٧ من القانون المدنى والتى قضت بأنه «تعتبر اموالاً عامة العقارات والمنقولات التى للدولة او للاشخاص الاعتبارية العامة والت تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون او مرسوم» .

كما ان المبدأ العام أن الاموال العامة لا تكون وعاء للضريبة ، فإنه ينبنى على ذلك ان المبانى التى يثبت ملكيتها للغرف التجارية ، وتكون مخصصة لنفع عام سواء بالفعل او بمقتضى قانون او مرسوم (قورار جمهورى) لا تكون محلاً لربط الضريبة عليها ولا ينال من ذلك أن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية لم تذكر من بين المبانى التى تعفى من اداء الضريبة تلك التى للمؤسسات العامة ، إذ أن التفسير السليم لنصوص القانون والاخذ بالقواعد الصحيحة للقياس يقتضيان التسوية فى المعاملة بين المؤسسات العامة وبين مجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية وقياس هذه على تلك بحيث تتمتع المؤسسات العامة بنفس حدود الاعفاء المقررة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية بوصف أن كلا من النوعين يعتبر من الاشخاص المعنوية العامة .

ومن المبادىء المسلم بها أن أساس ثبوت وصف المال العام هو تخصيصه للنفع العام فإذا زال التخصيص ارتفع الوصف ، وانه متى فقد المال صفته العامة عاد الى حظيرة الدومين الخاص لصاحبه أى للدولة أو لغيرها من اشخاص القانون العام واصبح خاضعاً للاحكام التى تسرى على الاموال الخاصة فيجوز

التصرف فيه وتملكه بالتقادم ، ومن ثم فإن هذه الاموال تصلح لان تكون وعاء الضريبة على العقارات المبنية ولا يسرى فى شأنها الاعفاء ، إذ هو على ما سلف البيان مقصور النطاق على الاموال المملوكة للمؤسسات العامة المخصصة للنفع العام .

ولا وجه للاعتداد بما حدث من تطورات تشريعية لاحقة للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ترتب عليها تعديل حكم الاعفاء من الضريبة العقارية بحيث اصبح يشمل كافة المبانى المملوكة للمجالس البلدية ومجالس المديريات وذلك أن هذا الاعفاء انما يستند الى نصوص قانونية صريحة ، وإذا كان الثابت ان القانون رقم ١٨٩ لسنة ١٩٥١ بشأن الغرف التجارية والقانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٥٧ بشأن المؤسسات العامة قد جاءا خلوا من نص يقضى بإعفاء العقارات المبنية المملوكة للغرف التجارية أو للمؤسسات العامة من الضريبة المقررة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فإنه لا يمكن سحب هذا الاعفاء على العقارات المبنية المملوكة لهذه المؤسسات ما لم تكن مخصصة للمنفعة العامة .

لذلك انتهى رأى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع الى عدم اعفاء المبانى المملوكة للغرفة التجارية بالاسكندرية والمؤجرة لتجار الخضر والفاكهة بسوق النزهة من ضريبة المبانى ورسوم البلدية على شاغلى العقارات طالما أن هذه المبانى غير مخصصة للمنفعة العامة [1] .

(٢) المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ـ نصها على ان تعفى من الضريبة العقارات المملوكة للدولة ــ الاموال العامة التابعة للاشخاص الاعتبارية العامة تعتبر اموالاً عامة اذا كانت مخصصة لمنفعة عامة بمقتضى قانون أو مرسوم أو بالفعل طبقاً للمادة ٨٧ من القانون المدنى ـ النص فى المادة ٢٧ من القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٦ بشأن المؤسسات العامة وشركات القطاع العام على اعتبار الاموال المملوكة للمؤسسات العامة مملوكة للدولة ملكية خاصة لا ينسخ ما ورد فى المادة ٨٧ من القانون المدنى

---

(١) فتوى ٦٢١ فى ١٩٦٢/٦/١٦.

التى ادخلت فى نطاق الملكية العامة اموال الاشخاص الاعتبارية العامة المخصصة للمنفعة العامة ـ أثر ذلك ـ عدم خضوع المبنى المملوك للمؤسسة المصرية العامة للإئتمان الزراعى والتعاونى للضريبة على العقارات المبنية بالنسبة للطوابق التى تشغلها المؤسسة المذكورة .

– إن المادة الثانية من الامر العالى الصادر فى ١٣ من مارس سنة ١٨٨٤ بشأن عوايد الابنية كانت تنص على ان «تعفى من تلك العوايد العقارات ملك الحكومة المعة للمصلحة العمورمية» ثم صدر بعد ذلك القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية الذى نصصت المادة ٢٩ منه على إلغاء الامر العالى المشار اليه ونصت المادة ٢١ منه على أن «تعفى من اداء الضريبة (أ) العقارات المملوكة للدولة (ب) العقارات المملوكة لمجالس المدريات والمجلس البلدية والقروية والمحلية المخصصة لمكاتب اداراتها أو للخدمات العامة .. إلخ» .

ومن حيث أن المادة ٢١ من القانورن رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فرقت فى الحكم بين الحكومة وبين الاشخاص الاعتبارية العامة الاقليمية . فجعلت الاعفاء شاملاً كافة المبانى المملوكة للحكومة سواء كانت ملكاً عاماً أو خاصاً بينما قصرت الاعفاء على المبانى المملوكة للاشخاص الاعتبارية العامة الاقيلية المخصصة للمنفعة العامة ، وفى مرحلة لاحقة عدل الاعفاء الخاص بالاشخاص المذكورة وجعل شاملاً جميع المبانى المملوكة لها ملكاً عاماً أو خاصاً شأنها فى شأن المبانى المملوكة للحكومة .

ومن حيث أن المادة ٢١ سالفة الذكر ليست إلا تطبيقاً لمبدأ عام فى القانون الادارى مقتضاه ان الاموال العامة لا يمكن أن تكون وعاء للضريبة .

ومن حيث ان الاموال العامة ليست مقصورة على ما يكون مملوكاً للدولة وحدها فقد يكون منها ما هو تابع للاشخاص الاعتبارية العامة الاخرى بناء على ما نصت عليه المادة ٨٧ من القانو ن المدنى من ان «تعتبر اموالاً عامة العقارات والمنقولات التى للدولجة او للاشخاص الاعتبارية العامة والتى تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى قانون أو مرسوم» والنص فى المادة ٢٧ من

القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٦ بشأن المؤسسات العامة وشركات القطاع العام على اعتبار أموال المؤسسات العامة مملوكة للدولة ملكية خاصة لا ينسخ ما ورد فى المادة ٨٧ من القانون المدنى التى ادخلت فى نطاق الملكية العامة اموال الاشخاص الاعتبارية العامة المخصصة للمنفعة العامة .

ومن حيث أن المشرع لم يقصد فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يقتصر الاعفاء من الضريبة العقارية على الاموال العامة المملوكة للدولة دون تلك التى للاشخاص الاعتبارية العامة الاخرى ، فهذا القانون جعل الاعفاء شاملاً لجميع الاموال التى كان يتناولها الاعفاء فى ظل الامر العالى الصادر سنة ١٨٨٤ ، وقد كانت الاموال العامة معفاة من الضريبة العقارية طبقاً لهذا الامر العالى .

ومن حيث أن اساس ثبوت وصف المال العام هو تخصيصه للنفع العام فإذا فقد المال صفته العامة عاد الى الدومين الخاص للدولة أو لغيرها من الاشخاص الاعتبارية العامة واصبح خاضعاً للاحكام التى تسرى على الاموال الخاصة ، فيجوز التصرف فيه ويصلح وعاء للضريبة على العقارات المبنية إلا إذا اعفى منها بنص خاص فى القانون .

ومن حيث أن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تنص على اعفاء العقارات المملوكة للحكومة وللاشخاص الاعتبارية العامة الاقليمية ملكية خاصة من الضريبة على العقارات المبنية ، وهذا الاعفاء لا يسرى على الاموال الخاصة للاشخاص الاعتبارية العامة المرفقية او المصلحية كالمؤسسات العامة ، لانه استثناء من مبدأ فرض الضريبة ، ومن المسلم ان الاستثناء يفسر فى اضيق الحدود ولا يجوز التوسع فى تفسيره او القياس عليه .

ومن حيث ان الثابت ان المؤسسة المصرية العامة للإئتمان الزراعى والتعاونى تشغل بعض الطوابق فى المبنى المملوك لها بشارع القصر العينى بالقاهرة بمكاتب العاملين بها ومن ثم تعفى هذه الطوابق من الضريبة على العقارات المبنية باعتبارها الجزء المخصص للنفع العام بهذا العقار وهو من الاموال العامة ، أما الطوابق الاخرى المؤجرة لوزارتى الزراعة والسياحة وكذلك الحراسة العامة ،

فإنها تخضع للضريبة على العقارات المبنية باعتبارها من الاموال الخاصة للمؤسسة المذكورة ولا يشملها الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٦٤ وتحصيل الضريبة عنها قد وقع صحيحاً .

من اجل ذلك انتهى رأى الجمعية العمومية الى أن المبنى المملوك للمؤسسة المصرية العامة للإئتمان الزراعي والتعاوني والكائن بشارع قصر العيني بالقاهرة ، لا يخضع للضريبة على العقرات المبنية بالنسبة للطوابق التى تشغلها المؤسسة المذكورة ويتعين على مأمورية الضرائب العقارية لغرب القاهرة رد الضريبة التى حصلتها عن السنوات ٦٦/١٩٨٦ بالنسبة للطوابق المذكورة [1] .

(٢) ضريبة على العقارات المبنية ــ إعفاء منها ــ استقصاء التشريعات المقررة للضريبة الامر العالى الصادر فى ١٣ من مارس سنة ١٨٨٤ ــ القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ــ العقارات المملوكة للدولة سواء كانت من الاموال العامة أو الخاصة ــ قصر الاعفاء بالنسبة الى المؤسسات العامة على العقارات المخصصة للمنفعة العامة ــ مثال ــ العقارات المملوكة للمؤسسة العامة المصرية للكهرباء .

– يبين من استقصاء التشريعات المقررة لضريبة العقارات المبنية أن المادة الثانية من الامر العالى الصادر فى ١٣ من مارس سنة ١٨٨٤ بشأن عوايد الابنية كانت تنص على أن :

«يعفى من تلك العوايد :

أولاً : ....

رابعاً : العقارات ملك الحكومة المعدة للمصلحة العمومية» .

وظل هذا النص نافذاً حتى صدر القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ونص فى المادة ٢١ منه على أن :

«تعفى من اداء الضريبة :

---

(١) ملف ٢٢/٢/٢٤٤ جلسة ٢٤/٣/١٩٧٠.

(أ) العقارات المملوكة للدولة .... الخ .

وقد ورد هذا الاعفاء بالنسبة الى العقارات المملوكة للدولة مطلقاً خلافاً لما كان عليه الامر قبل صدور القانون المذكور فيكفى أن يكون العقار ملكاً للدولة حتى يعفى من الضريبة العقارية دون ما اعتبار للغرض الذى يخصص هذا العقار لخدمته ، وبذلك أصبح الاعفاء من الضريبة العقارية يشمل العقارات المملوكة للدولة سواء كانت من الاموال العامة أو الخاصة .

ولما كانت الاموال العامة ليست مقصورة على ما يكون مملوكاً للدولة وحدها فقد يكون منها ما هو تابع للاشخاص الاعتبارية العامة الاخرى بناء على ما نصت عليه المادة ٨٧ من القانون المدنى ، والنص فى القانون رقم ٣٢ لسنة ١٩٦٦ على اعتبار اموال المؤسسات العامة مملوكة للدولة ملكية خاصة لا ينسخ ما ورد فى المادة ٨٧ من القانون المدنى التى ادخلت فى نطاق الملكية العامة اموال الاشخاص الاعتبارية العامة المخصصة للمنفعة العامة ولم يقصد المشرع فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن يقتصر الاعفاء من الضريبة العقارية على الاموال العامة المملوكة للدولة دون تلك التى للاشخاص الاعتبارية العامة الاخرى فهذا القانون قد جعل الاعفاء شاملاً لجميع الاموال التى يتناولها الاعفاء فيظل الأمر العالى وقد كانت الاموال العامة معفاة من الضريبة العقارية طبقاً لهذا الامر العالى .

وعلى ذلك فإن اموال المؤسسة العامة المصرية للكهرباء المخصصة للمنفعة العامة تعفى وحدها من الضريبة على العقارات المبنية ولا يمتد هذا الاعفاء الى غير من اموالها الخاصة اذ أن النص على اعتبار اموالها من الاموال الخاصة لم يكن فى صدد خضوع هذه الاموال للضرائب فلا يمتد الاعفاء المنصوص عليه فى القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ الى الاموال الخاصة للمؤسسات إذ أن الاعفاء من الضرائب والرسوم لا يكون الا بنص صريح يقرر هذا الاعفاء .

لهذا انتهى رأى الجمعية العمومية للقسم الاستشارى إلى أن العقارات المبنية التى تملكها المؤسسة العامة للكهرباء بالاسكندرية والتى شتغل بعضها كمكاتب

ادارتها وتستغل الباقى بتأجيره للغير ولا يعفى منها من الضريبة على العقارات المبنية إلا الجزء المخصص للمنفعة العامة [1] .

(٤) ضريبة المبانى ـ الاعفاء منها ـ شمـوله المؤسسات العامة والهيئات العامة :

– كانت المادة الثانية من الأمر العالى الصادر فى ١٣ من مارس سنة ١٨٨٤ تنص على مال يأتى : «يعفى من تلك العوايد :

أولاً – العشش غير المؤجرة .

ثانياً – البيوت التى لا تزيد أجرتها السنوية عن خمسمائة قرش .

ثالثاً – الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينة مثل المساجد والكنائس والأديرة والأبنية المعدة للخيرات أو للصدقة .

رابعاً – العقارات ملك الحكومة المعدة للمصلحة العمومية .

وقد ظل هذا النص نافذاً حتى ألغى الامر العالى المشار إليه بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ونظم الإعفاء من هذه الضريبة فى المادة ٢١ منه ونصها : «تعفى من أداء الضريبة .

أ – العقارات المملوكة للدولة .

ب – العقارات المملوكة لمجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية والمحلية المعتمدة لمكاتب إدارتها أو للخدمات العامة سواء كانت هذه الخدمات تؤدى بالمجان أو بمقابل كمبانى عمليات الكهرباء والغاز والمياه والمجارى والأسعاف ، وإطفاد الحرائق والمذابح والحمامات والمغاسل وما شابهها .

جـ – الابنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين وكذلك الأبنية المملوكة للجهات الخيرية والاجتماعية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ولا تكون

---

(١)فتوى٤٠٩ فى٢١/٤/١٩٦٧.

منشأة لغرض الإستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الإجتماعى أو الرياضى لهذه الجمعيات بالنوادى أما ما كان من العقارات ذات الريع ملكاً للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجمعيات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من العوائد .

د - المستشفيات والمستوصفات والملاجىء المعدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين لها مجاناً بصرف النظر عن الدين أو الجنس فإذا أعد جزء منها بأجر أو فقد شروط التعميم استحقت الاضريبة كاملة عليها كلها » .

ولم يلبث المشرع أن عدل حكم إعفاء المجالس البلدية من هذه الضريبة وذلك بالقانون رقم ٦٦ لسنة ١٩٥٥ الخاص بنظام المجالس البلدة فنص فى المادة ٥١ من هذا القانون على إعفائها من قائمة الضرائب دون قيد ولم يقصر الأمر على الضريبة العقارية ، وأضيف نص مماثل الى القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٨ بشأن مجلس بلدى القاهرة ، والى القانون رقم ٩٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن مجلس بلدى بورسعيد وذلك بالقوانين رقم ٢٢١ و ٢١٤ و ٢٧٦ لسنة ١٩٥٦ .

وعدل أيضاً حكم الاعفاء بالنسبة الى مجالس المديريات بالقانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥٦ الذى نص فى المادة ٢ منه على اعفاء مجالس المديريات من جميع الضرائب والرسوم الجمركية عدا «الرسوم والعوائد الجمركية» .

ويبين من مجموع هذه النصوص أن الاعفاء من الضريبة المستحقة على العقارات المبنية شمل بمقتضى الامر العالى الصادر فى سنة ١٨٨٤ جميع الاموال العامة للدولة سواء فى ذلك ما كان منها مخصصاً لخدمة اقليمية أو لخدمة قومية ، ولم يكن ثبوت الشخصية المعنوية للمديرية أو للمدن أو القرى التى تمثلها مجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية كما لم تكن ثبوت هذه الشخصية للمؤسسات العامة ترفع من أموال هذه الاشخاص الادارية المخصصة للمنفعة العامة الاعفاء الذى نص عليه الامر العالى ، ذلك لان هذه الشخصية المعنوية لم تقص عن اموال هذه الهيئات صفة الاموال العامة .

وقد أبرزت هذا المعنى المذكورة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بفرض الضريبة

على العقارات المبنية المشار اليه ، وإذا جاء بها المشرع قصد من هذا القانون أن يتناول الاعفاء جميع ما كان يتناوله في ظل الامر العالي أي اعفاء جميع الأموال العامة عدا ما عالجه المشرع في القانون سالف الذكر صراحة وهي اموال المجالس البلدية والقروية ، ومن ثم يتعين تفسير لفظ الدولة الذي ورد في المادة ٢٢ على انه يتناول اموال الحكومة المركزية والاشخاص العامة وهي الاموال التي كانت معفاة في ظل الامر العالي والتي يتسع لها مدلول هذا اللفظ في القانون الاداري وذلك ما لم يرد نص خاص في التشريعات المنظمة لهذه الاشخاص بغير ذلك .

ولا يحتج على هذا التفسير بأن المشرع نص صراحة على مجالس المديريات والمجالس البلدية في الفقرة ب ولم يكن ثمة داع للنص عليهااذا كان مدلول لفظ الدولة يتناولها - لا يحتج بذلك لان المشرع غاير في الحكم بين الدولة بمعناها الواسع وبين مجالس المديريات والمجالس البلدية والقروية ذلك أنه بينما قرر إعفاد العقارات المملوكة للدولة هذه من الضريبة اطلاقاً أي دون قيد أو شرط فإنه يقرر هذا الاعفاء للعقارات المملوكة للمجلس المذكورة بشرط أن تكون العقارات مخصصة للمنفعة العامة وذلك كله حتى تاريخ صدور القوانين الخيرة المشار اليها .

ولما كانت ضريبة الدفاع تفرض طبقاً للمادة الاولى من القانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ للدفاع بنسبة ٠٥ ،١٪ من الايجار السنوي للعقارات المفروضة عليها ضريبة طبقاً لاحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

كما انه وفقاً للمادة ٢١ من القانون رقم ١٤٥ لسنة ١٩٤٩ بإنشاء مجلس بلدي مدينة القاهرة المعدل بالقانون رقم ٢٢٤ لسنة ١٩٥٦ يعفي من هذا الرسم العقارات المعفاة من الضريبة على العقارات المبنية بمقتضى البند رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية (أ) و (ب) و (جـ) و (هـ) و (ذ) و (ر) و (ط) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ في شأن الضريبة على العقارات المبنية .

ولما كانت المؤسسات العامة ومؤسسة ابنية التعليم ، وهيئة المواصلات السلكية

واللاسلكية ، وهيئة الاذاعة المصرية ، والهيئة العامة للبريد ، والهيئة العامة للمطابع الاميرية ، والهيئة العامة لشئون السكك الحديدية تدخل فى مدلول الدولة التى نص قانون الضريبة على المبانى على إعفاء اموالها ــ لذلك تعتبر معفاة من ضريبة الدفاع المفروضة بالقانون رقم ٢٧٧ لسنة ١٩٥٦ بالرسم البلدى على شاغلى العقارات المنصوص علسها فى القانون رقم ١٩٦ لسنة ١٩٤٩ عملاً بأحكام هذين القانونين .(١)

(٥) القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ــ الاعفاء الوارد فى المادة ٢١ للعقارات المملوكة للدولة ــ تفسير العقارات المملوكة للدولة بأنها تشمل عقارات الحكومة المركزية والاشخاص العامة ــ دخول العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة ضمن الاعفاء طبقاً لهذا التفسير .

– إن المادة الاولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تنص على أنه «تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أيا كانت مادة بنائها وأيا كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الارض او تحتها او على الماء مشغولة بعوض أو بغير عوض .

وتنص المادة ٢١ من القانون المذكور على أنه «تعفى من اداء الضريبة .

(أ) العقارات المملوكة للدولة» .

وقد سبق للجمعية العمومية للقسم الاستشارى أن انتهت فى جلستها المنعقدة فى ١٣ من يناير سنة ١٩٦٠ عند بحثها فى نطاق الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ومدى سريانه على العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة الى أنه :

يبين من مجموع نصوص القوانين التى نظمت الضريبة على العقارات المبنية منذ سنة ١٨٨٤ ان الاعفاء من الضريبة المستحقة على العقارات المبنية شمل بمقتضى الامر العالى الصادر فى سنة ١٨٨٤ جميع الاموال العامة للدولة سواء فى ذلك ما كان منها مخصصاً لخدمة اقليمية او لخدمة قومية ولم يكن ثبوت

---

(١)فتوى١٤٧فى١٧/٢/١٩٦٠.

الشخصية المعنوية للمديرية أو للمدن او للقرى التى تمثلها مجالس المديريات أو المجالس البلدية او القروية كما لم يكن ثبوت هذه الشخصية للمؤسسات العامة ليرفع عن اموال هذه الاشخاص الادارية المخصصة للمنفعة العامة الاعفاء الذى نص عليه الامر العالى لان هذه الشخصية المعنوية لم تنف عن اموال هذه الهيئات صفة الاموال العامة ، وقد ابرزت هذا المعنى المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بفرض الضريبة على العقارات المبنية ، إذ جاء بها أن المشرع قصد من هذا القانون أن يتناول الاعفاء جميع ما كان يتناوله فى ظل الامر العالى ، أى اعفاء جميع الاموال العامة عدا ما عالجه المشرع فى القانون سالف الذكر صراحة وهى المجالس البلدية والقروية ، ومن ثم يتعين تفسير لفظ الدولة الذى ورد فى المادة ٢١ على أنه يتناول اموال الحكومة المركزية والاشخاص العامة وهى الاموال التى كانت معفاة فى ظل الامر العالى والتى يتسع لها مدلول هذا اللفظ فى القانون الادارى وذلك ما لم يرد نص خاص فى التشريعات المنظمة لهذه الاشخاص بغير ذلك .

وعلى مقتضى هذا الرأى انتهت الجمعية العمومية الى أن العقارات المبنية المملوكة لمؤسسة ابنية التعليم وهيئة المواصلات السلكية واللاسلكية وهيئة الاذاعة المصرية والهيئة العامة للبريد والهيئة العامة للمطابع الاميرية والهيئة العامة لشئون السكك الحديدية تعفى من الضريبة على العقارات المبنية إعمالاً لنص المادة ٢١ من القانون ٥٦ لسنة ١٩٥٤ .

ومن حيث أن ما انتهت اليه الجمعية العمومية فى هذا الخصوص يعتبر مبدأ عام يسرى فى شأن العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة ومن ثم فإنها تعفى من الضريبة على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ باعتبار انها تدخل فى نطاق العقارات المملوكة للدولة المعفاة من هذه الضريبة بمقتضى نص المادة ٢١ من القانون المذكور [١]

(٦) العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة ـ لا تخضع لضريبة المبانى

---

(١) فتوى ٣٠٠ فى ١/٥/١٩٦٢.

المقررة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ اساس ذلك : أن هذه العقارات اموال عامة فتعفى من هذه الضريبة وفقاً للمادة ٢١ من القانون المذكور .

- إنه بالنسبة للضريبة على العقارات المبنية المستحقة على عقارات مملوكة للمؤسسة فإن الجمعية العمومية للقسم الاستشارى سبق أن انتهت فى جلستها المنعقدة فى ١٣ من يناير سنة ١٩٦٠ عند بحثها فى نطاق الاعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ومدى سريانه على العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة إلى أنه :

يبين من مجموع النصوص التى نظمت الضريبة على العقارات المبنية منذ سنة ١٨٨٤ ان الاعفاء من الضريبة المستحقة على العقارات المبنية شمل بمقتضى الامر العالى الصادر فى سنة ١٨٨٤ جميع الاموال العامة للدولة سواء فى ذلك ما كان منها مخصصاً لخدمة اقليمية أو لخدمة قومية ولم يكن ثبوت الشخصية المعنوية للمديرية أو للمدن أو للقرى التى تمثلها مجالس المديريات أو المجالس البلدية أو القروية كما لم يكن ثبوت هذه الشخصية للمؤسسات العامة ليرفع عن أموال هذه الاشخاص الادارية المخصصة للمنفعة العامة الاعفاء الذى نص عليه الامر العالى لان هذه الشخصية المعنوية لم تنف عن اموال هذه الهيئات صفة الاموال العامة وقد ابرزت هذا المعنى المذكرة الايضاحية للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بفرض الضريبة على العقارات المبنية ، إذ جاء بها أن المشرع قصد من هذا القانون زن يتناول الاعفاء جميع ما كان يتناوله فى ظل الامر العالى ، أى إعفاء جميع الاموال العامة عدا ما عالجه المشرع فى القانون سالف الذكر صراحة وهى اموال المجالس البلدية والقروية ومن ثم يتعين تفسير لفظ الدولة الذى ورد فى المادة ٢١ على انه يتناول اموال الحكومة المركزية والاشخاص العامة وهى الاموال التى كانت منعفاة فى ظل الامر العالى والتى يتسع لها مدلول هذا اللفظ فى القانون الادارى وذلك ما لم يرد نص خاص فى التشريعات المنظمة لهذه الاشخاص بغير ذلك .

ومن حيث أن ما انتهت اليه الجمعية العمومية فى هذا الخصوص يعتبر مبدأ عام يسرى فى شأن العقارات المبنية المملوكة للمؤسسات العامة ومن فإنها تعفى

من الضريبة على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ باعتبار انها تدخل في نطاق العقارات المملوكة للدولة المعفاة من الضريبة بمقتضى نص المادة ٢١ من القانون المذكور .

وتنص المادة الاولى من قرار رئيس الجمهورية رقم ١٣٦٠ لسنة ١٩٥٩ بإنشاء مؤسسة النقل العام لمدينة القاهرة على أن تنشأ مؤسسة عامة بالاقليم المصرى تسمى موسسة النقل العام لمدينة القاهرة ويكون لها شخصية معنوية وميزانية مستقلة وتعتبر اموالها من جميع الوجوه اموالاً عامة ويكون مقرها مدينة القاهرة

لذلك فإن العقارات المملوكة لمؤسسة النقل العام لمدينة القاهرة تكون معفاة من الضريبة على العقـارات المبنيـة . ولا يحـق للادارة العامة للايرادات مطالبتها بها [1] .

ج - عدم اعفاء العقارات المبنية للشركات العامة

(١) القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ـ الاعفاء الوارد فى المادة ٢١ للعقارات المملوكة للدولة ـ عدم استفادة العقارات المبنية المملوكة للشركات العامة من هذا الاعفاء ـ لا يؤثر فى ذلك كون الشركات مؤممة أو مملوكة بأكملها للدولة أو لمؤسسة عامة ـ أساس ذلك استقلال الشخصية المعنوية للشركة العامة عن شخصية الدولة أو المؤسسة العامة التى تملك جميع أسهمها .

إنه فى خصوص العقارات المبنية المملوكة للشركات العامة فإن الجمعية العمومية رأت بداءة أن المقصود بالشركات العامة فى هذا المجال هى تلك الشركات التى أسستها الحكومة أو إحدى المؤسسات العامة بمفردها واصبحت هى المالك الوحيد لها أو الشركات التى أممتها الحكومة وأبقت لها شكلها القانونى كشركة ، ومن ثم فإنه يستبعد من نطاق الشركات العامة موضوع هذا البحث شركات الاقتصاد المختلط ، أو الشركات التى تخضع لرقابة الدولة ، ذلك أنه لا جدال فى خضوع العقارات المبنية المملوكة لهذه الشركات للضريبة المبنية

---

(١) فتوى ٣٨٥ فى ١٩٦٤/٥/٩ .

إذ لا خلاف فى أن اموالها تكون مملوكة لها ولا تدخل فى نطاق الاموال المملوكة للدولة او مؤسساتها العامة .

وإذ تحدد مجال البحث فى نطاق الشركات المؤممة أو الشركات التى أسستها الدولة أو إحدى المؤسسات العامة بمفردها فإنه يتعين اولاً عدم الخلط بين هذه الشركات وبين المؤسسات العامة ، وذلك أن التأميم إما أن يترتب عليه استمرار الشركات التى تقرر تأميمها أو إنقضاؤها وإنشاء مؤسسات عامة جديدة بدلاً منها ، فإذا نص قانون التأميم على الاحتفاظ بالوضع القانونى للشركة المؤممة فإنه فى هذه الحالة يبقى الشخص المعنوى القائم مع تملك الدولة أو الهيئة العامة جميع اسهم الشركة التى تتمثل فى هذا الشخص المعنوى وتستمر الشركة فى مزاولة نشاطها وفى تملك اصولها والتزامها بخصومها كما كان الحال قبل التأميم ، وتخلف الدولة أو الهيئة العامة المساهمين فى حقوقهم قبل الشركة ولا يتغير المركز القانونى للغير (دائنين أو مدينين) قبل الشركة وتبقى العقود سارية المفعول دون حوالة للحق أو الدين ، ولهذه الوسيلة فى التأميم سهولتها وفوائدها العملية خاصة عندما يكون للشرك المؤممة نشاط خارج حدود الدولة وقد اتبعت فرنسا هذه الوسيلة عدة مرات فى تأميمها للمواصلات الجوية والبنوك وشركات التأمين ، ولم تتبع مصر هذه الوسيلة إلا عند صدور القوانين الاشتراكية الاخيرة فى يولية سنة ١٩٦١ حيث نص القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦١ الخاص بتأميم بعض الشركات والمنشآت فى المادة الرابعة منه على أن «تظل الشركات والبنوك المشار إليها فى المادة الاولى محتفظة بشكلها القانونى عند صدور هذا القانون وتستمر الشركات والبنوك والمنشآت المشار إليها فى مزاولة نشاطها دون أن تسأل الدولة عن التزاماتها السابقة الا فى حدود ما آل اليها من اموالها وحقوقها فى تاريخ التأميم» .

أنه وإن كانت الدولة لم تتبع قبل ذلك هذه الوسيلة فى التزميم ، إلا أن التشريع المصرى قد اجاز وجود الشركات المساهمة التى تتملكها جميعها منذ التأسيس هيئات عامة ، فقد خولت المادة السادسة من القانون رقم ٢٢٠ لسنة ١٩٥٧ للمؤسسة الاقتصادية أن تؤسس شركات مساهمة بمفردها دون أن يشترك

معها مؤسسون آخرون ، كما اجاز القانون رقم ١٨٨ لسنة ١٩٥٩ للهيئة العامة للسنوات الخمس أن تؤسس شركات مساهمة بمفردها ، واخيراً تضمن القانون رقم ٢٦٥ لسنة ١٩٦٠ بتنظيم المؤسسات العامة ذات الطابع الاقتصادى نصاً فى المادة الثالثة منه بمقتضاه يجوز لهذه المؤسسات أن تؤسس شركات مساهمة بمفردها ، ووفقاً لهذه النصوص أسست المؤسسات العامة بمفردها العشرات من الشركات المساهمة قبل صدور القانون رقم ١١٧ لسنة ١٩٦١ .

ويبين من ذلك أن المشرع المصرى قد سلك طريق إنشاء الشركات المساهمة العامة فى حالتين :

الاولى – حالة قيام احدى المؤسسات العامة بتأسيس شركة مساهمة بمفردهـا .

والثانية – حالة تأميم احدى الشركات المساهمة مع النص على الاحتفاظ بشكلها القانونى .

وهذا المسلك من المشروع يدل بجلاء على أنه قصد إضفاء صفة المؤسسة العامة على هذه الشركات لاعتبارات تغياها ، أهمها النأى بهذه المشروعات عن دائرة القانون العام والقواعد المنطبقة على أشخاصه وما يحققه من مزاياً من حيث طريقة الادارة ، يضاف الى ذلك امكان الاستعانة برأس المال الخاص فى تمويل هذه المشروعات اذا قدرت الجهات المالكة لهذه الشركات او التى اسستها ان المصلحة العامة تقتضى طرح اسهمها للتداول ، وأياً كانت هذه الاعتبارات فإنه إزاء إرادة المشرع التى برزت بجلاء فى سلوكه هذا الطريق فإنه لا يمكن ادخال هذه الشركات العامة بمقولة ان نشاط بعض الشركات يعتبر احياناً مرفقاً عاماً بالمعنى المادى ، ذلك أن المشرع كان امامه الطريقان : طريق المؤسسة العامة ، وطريق الشركة المساهمة العامة ، إذ سلك الطريق الاخير فإنه يجب النزول عن ارادته وعدم اخراج هذه الشركات من الشكل الذى ارتأى أن تكون عليه الى شكل اخر قصد الى عدم ادخالها فى نطاقه .

ومن حيث أنه وقد تحدد الوضع القانونى للشركات المؤممة أو الشركات التى تملك الحكومة او احدى المؤسسات العامة بمفردها جميع اسهمها على النحو

السالف البيان فإن يثور بعد ذلك حول ملكية اموال هذه الشركات ، فثمة رأى يذهب الى ان اموال المنشآت المؤممة لها صفة مزدوجة ، فالرقبة تكون ملكاً للدولة أو الهيئة العامة المختصة أما المنفعة فإنها تكون ملكاً للشركة ، وعلى مقتضى هذا الرأى فإن العقارات المبينة المملوكة لهذه الشركات تكون رقبتها ملكاً للدولة أو المؤسسات العامة باعتبارها المالك الوحيد لهذه الشركات ، ومن ثم فإن الإعفاء من الضريبة على العقارات المبينة ينسحب عليها طبقاً لنص المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، ذلك أن العبرة بملكية الدولة بمعناها الواسع لهذه العقارات حتى ولو كانت المنفعة مملوكة لشخص معنوى آخر لان مناط الاعفاء هو الملكية وليس المنفعة .

إلا ان هناك رأياً آخر يذهب الى أن الشركات المؤممة أو المملوكة باكملها للدولة أو المؤسسات العامة تعتبر هى المالكة لكافة اموالهابوصفها شخصاً معنوياً له ذمة مالية مستقلة تماماً عن ذمة الهيئة العامة المالكة للاسهم ، وقد رجحت الجمعية العمومية هذا الرأى استناداً منها الى انه مادام القانون او القرار الخاص بتأميم الشركة او بتاسيسها قد احتفظ بها بشخصيتها المعنوية المستقلة ، فإن مقتضى ذلك أن تملك هذه الشركات كافة اموالها ولا يؤثر فى ذلك الشركة بأكملها ملوكة لشخص معنوى آخر وهو الدولة أو المؤسسة العامة ، إذ أن إختلاف الشخصيتين يقتضى حتماً أن يستقل كل منهما بملكية أمواله ، وعلى أساس هذا الرأى فإن العقارات المبنية المملوكة لهذه الشركات لا تدخل فى نطاق الإعفاء المنصوص عليه فى المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ لأن الأصل أن كل العقارات المبنية تخضع للضريبة فيما عدا ما نص صراحة على إعفائه منها ، وإذ نصت الفقرة (أ) من المادة ٢١ من القانون المذكور على إعفاء العقارات المبنية المملوكة للدولة فإن هذا الإعفاء يكون مقصور الأثر على هذا النطاق فلا يشمل إلا العقارات المبنية المملوكة للدولة والمؤسسات العامة ولا يمتد الى تلك المملوكة للأشخاص المعنوية الأخرى حتى لو كانت أموالها بأكملها للدولة أو لإحدى المؤسسات العامة وذلك إعمالاً للأصل العام الذى يقضى بخضوع جميع الأشخاص حتى أشخاص القانون العام للضريبة وقصراً للإستثناء على

النطاق الذى شرع من أجله[1] .

(٢) القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية ـ سريان الضريبة بمقتضاه على العقارات المملوكة لشركات الإمتياز كشركة مياه القاهرة ـ القول بتمتعها بالإعفاء فى ظله إستناداً إلى أيلولتها الى الدولة فى النهاية وإعتبارها فى حكم الأملاك الأميرية ـ فى غير محله ـ النص فى القانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ المعدل على خضوع هذه المبانى .

إن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ـ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ـ قد حدد فى المادة ٢١ منه حالات الإعفاء من هذه الضريبة على سبيل الحصر ، وليس من بين هذه الحالات العقارات المبنية والمملوكة لشركات الإمتياز كشركة مياه القاهرة ، ولا يمكن أن يقال أن المبان فى هذه الحالة يشملها الإعفاء المنصوص عليه فى تلك المادة لأنها ـ طبقاً لعقود الإلتزام ـ ستئول فى النهاية للدولة ، ومن ثم تعتبر فى حكم المبانى المملوكة للدولة والمنصوص على إعفائها فى المادة ٢١ من القانون المشار اليه ـ لا يمكن القول بذلك لأن العبرة هى بالجهة المالكة للمبنى فى الوقت الذى تستحق فيه الضريبة عليه ، وهى فى الحالة المعروضة شركة مياه القاهرة .

وقد أكد هذا المعنى القانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ـ بتعديل بعض أحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ـ فنص فى المادة الأولى منه على أن «تضاف الى المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار اليه فقرة أخيرة النص الآتى : «وتفرض الضريبة على العقارات المخصصة لإدارة وإستغلال المرافق العامة التى تدار بطريق الالتزام سواء كانت مقامة على أرض مملوكة للدولة أو للملتزمين ، وسواء نص فى العقود على أيلولتها للدولة فى نهاية مدة الإلتزام أو لم ينص» . وقد جاء فى المذكرة الايضاحية لهذا القانون أن «للهيئات أو الشركات ذات الأمتياز عقارات مقام بعضها على أرض ملك الحكومة وبعضها على أرض تملكها وتزول ملكيتها للحكومة بعد فترة محددة أو بعد إنتهاء عقود الامتياز . وقد اختلفت الآراء على إخضاعها لهذه الضريبة ،

---

(١) فتوى ٢٠٠ فى ١٩٦٢/٥/١ .

وصدرت بعض أحكام تؤيد عدم اخضاعها ، ولذا كان من الضرورى منعاً لأى لبس فى هذا الموضوع النص فى مشروع القانون المعروض على إخضاعها للضريبة» . ويتضح من ذلك أن القانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ سالف الذكر لم يستحدث حكماً جديداً فى هذا الخصوص ، لهذا فإن مبانى شركة مياه القاهرة تخضع للضريبة على العقارات المبنية المفروضة بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ حتى قبل تعديله بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ .

أما ما إستندت إليه شركة مياه القاهرة فى الإمتناع عن أداء الضريبة من أن الحكم الصادر من محكمة استئناف الاسكندرية المختلطة فى ١٩٥١/٦/١ يقضى بعدم استحقاق عوائد الأملاك المبنية المفروضة بالأمر العالى الصادر فى ١٨٨٤/٣/١٣ على المبانى الخاصة بالشركة ، ورد ما حصل من العوائد الى الشركة ـ هذا القول مردود بأن موضوع الدعوى التى فصلت فيها محكمة الاستئناف كان يتناول الضريبة على العقارات المبنية التى حصلت من الشركة عن مدة معينة ، ومن ثم لا يكتسب هذا لحكم أية حجية إلا بالنسبة الى المدة التى صدر فى شأنها ، ولا يصح التمسك به فى أى نزاع يثار بعد ذلك عن مدة أخرى وفى ظل التشريع غير الذى كان يحكم العلاقة أثناء المدة الأولى [1] .

(د) الإعفاء بالنسبة لمبانى المستشفيات والمستوصفات والملاجئ ، وبالنسبة للأبنية المخصصة لإقامة الشعائر لدينية ولمدارس التى تختص بتعليم الدين وبالنسبة للمساكن الشعبية :

(١) ضريبة على العقارات المبنية ـ المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الإعفاء منها ـ مناط إعفاء المستشفيات والمستوصفات والملاجئ ـ كونها معدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجاناً بصرف النظر عن ديانتهم وجنسيتهم .

– إن المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية تنص على أن :

---

(١) فتوى ٣٢٩ فى ١٩٥٧/٦/٢٢ .

«تعفى من أداء الضريبة .....

(جـ) الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ، ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل معدة لمزولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو الرياضى أو البحث العلمى لهذه الجمعيات والنوادى ، أما ما كان من العقارات ذات الريع ملكاً للاوقاف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من العوائد .

(د) المستشفيات والمستوصفات والملاجئ المعدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجاناً بصرف النظر عن الدين أو الجنس ، فإذا أعد جزء منها أو فقد شرط التعميم استحقت الضريبة كاملة عليها» .

ويبين من مقارنة هاتين الفقرتين أن المشرع أفرد حكماً خاصاً بالمستشفيات والمستوصفات والملاجئ ، فإشترط لإعفائها من أداء الضريبة العقارية أن تكون معدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجاناً ، بصرف النظر عن ديانتهم أو جنسيتهم ، فإذا كانت غير معدة لقبول جميع المرضى أو أعد جزء منها بأجر استحقت الضريبة عليها كاملة ، والنص على إعفاء المستشفيات والمستوصفات والملاجئ من الضريبة على الوجه سلف الذكر فى الفقرة (د) بعد النص على إعفاء الأبنية المملوكة للجهات المنصوص عليها فى الفقرة (ج) هو من قبيل التخصيص بعد التعميم ، والتقييد بعد الإطلاق ، ومن ثم تكون التفرقة بين ما إذا كانت المستشفيات والمستوصفات والملاجئ تابعة لإحدى الجمعيات المذكورة فى الفقرة (ج) أو المملوكة لأحد الأفراد لا تقوم على أساس سليم من القانون ، يؤيد هذا النظر أنه فى مجال الإعفاء من الضريبة يتعين التزام النص وعدم التوسع فى تفسير الإعفاء ، ويترتب على ذلك أنه سواء أكانت المستشفيات والمستوصفات والملاجئ مملوكة لإحدى الجهات المنصوص عليها فى الفقرة (ج) أو مملوكة لأحد الأفراد ، فإن مناط إعفائها من الضريبة العقارية أن تكون معدة لقبول جميع المرضى أو اللاجئين فيها مجاناً بصرف النظر عن ديانتهم أو جنسيتهم .

ولما كان المستشفى الفرنسى يتقاضى أجوراً من المرضى ، كما أن مستشفى صيدناوى الموقوف على جمعية الهلال الأحمر المصرى والمعار للمؤسسة الصحية العمالية التابعة لهيئة التحرير غير معد بوضعه الراهن لقبول جميع المرضى ، بل أنه يقبل المرضى من العمال فقط وفى مقابل أجر يقوم بدفعه رب العمل .

لذلك فإنه لا يجوز إعفاء المستشفيين سالفى الذكر من الضريبة على العقارات المبنية[1] .

(٢) الضريبة على العقارات المبنية ـ القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلاً بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ـ نص المادة ٢١ منه على إعفاء بعض العقارات المبنية استثناء من الأصل الوارد فى المادة الأولى ـ النص على إعفاء الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ـ لا ينصرف الى المدارس الأخرى التى لا تختص بتعليم الدين ـ تفسير عبارة (وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية ...) بأنها تشمل المدارس الأخرى ـ لا سند له وإلا أصبح التخصص الوارد فى النص لغواً ـ يؤيد ذلك أن إعفاء الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية ... الخ ـ يلزم فيه أن تكون الأبنية معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى .... الخ ـ عدم ورود النشاط التعليمى ضمن النص يمنع من التوسع فى التفسير .

– إن المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تنص على أن «تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء مشغولة بعوض و بغير عوض ....» .

وأن المادة ٢١ بند (ج) من القانون المذكور معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تنص على أن تعفى من أداء الضريبة :

---

(١) فتوى ١٠٨ فى ١٩٥٧/٢/٢٧ .

(ج) الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ، ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيرى او الاجتماعى او الرياضى أو البحث العلمى لهذه الجمعيات والنوادى ، أم ما كان من العقارات ذات الريع ملكاً للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من العوائد» .

ويبين مما تقدم أن المشرع قد فرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذى تستخدم فيه سواء كانت دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء ، مشغولة بعوض أو بغير عوض ، وأنه استثناء من هذا الأصل نص على إعفاء بعض العقارات المبنية من أداء هذه الضريبة ، ومن بين العقارات التى أجرى عليها هذا الإعفاء الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، وقد ظهر قصد الشارع فى قصر إعفاء المدارس من الضريبة العقارية على تلك التى تختص منها بتعليم الدين دون غيرها من دور التعليم التى لا يتحقق فيها هذا الشرط فقد أورد النص على المدارس المذكورة صراحة وتحديداً ، ومن ثم يندرج حكم المدارس الأخرى ـ أى التى لا تختص بتعليم الدين ـ تحت عبارة «وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية» إذ القول بهذا يجعل التخصيص السابق لغواً ، ذلك التخصيص الذى هو من قبيل التقييد قبل الإطلاق والذى قرره الشارع لحكمة إرتآها ، ومن المسلم فى أصول التفسير أن النص المقيد يتقيد بالحكم المقرر له ، وأن مقتضى قيام حكمه هو إستقلاله عن حكم عبارة النص المطلقة وعدم إنطوائه فيه ومن ثم فإن المدارس المملوكة للهيئات والطوائف الدينية التى لا تختص بتعليم الدين لا تتمتع بالإعفاء من الضريبة على العقارات المبنية .

ومن حيث أنه يضاف إلى هذا ان المشرع حين أعفى الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية ، وأبنية النوادى الرياضية قيد هذا الإعفاء بأن تكون تلك الأبنية معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو

الرياضى أو البحث العلمى والنوادى المذكورة ولم ينص من بين ذلك على النشاط التعليمى وقد إقتضاه الأمر لإعفاء أبنية جمعيات البحث العلمى أن يدخل على نص البند (ج) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ المشار إليها تعديلاً بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ نص فيه صراحة على نشاط البحث العلمى الذى لم يرد له ذكر فى القانون الأول وما كان أغناه عن هذه الإضافة لو صح إنصراف حكم الإعفاء إلى النشاط التعليمى على اطلاقه .

وغنى عن البيان أنه فى مقام تفسير قوانين الضرائب ـ ولا سيما الإعفاء منها ـ ينبغى عدم التوسع فى هذا التفسير بل يجب تفسيرها تفسيراً ضيقاً وعدم تأويلها على وجه يجعلها تسرى على حالات لم ينصرف اليها قصد الشارع .

ومن ثم فإن الإعفاء المنصوص عليه فى البند (ج) من المادة ٢١ من القانون آنف الذكر إنما يقتصر ـ فيما يتعلق بالمدارس المملوكة للهيئات والطوائف الدينية ـ على ما هو منها مختص بتعليم الدين حسبما سلف البيان [1] .

(٣) نص البند (ج) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية قبل تعديله بالقانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ على أن يعفى من أداء الضريبة المدارس التى تختص بتعليم الدين ـ المدارس التى تباشر أنواعاً أخرى من التعليم بالاضافة الى الدين لا تعفى أبنيتها من الضريبة .

– إن المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تقضى بأن «تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت مادة بنائها وأياً كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء مشغولة بعوض أو بغير عوض ....» ، كما تقضى المادة ٢١ فقرة (ج) من هذا القانون بأن «تعفى من أداء الضريبة الأبنية المخصصة لإقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس

---

(١) ملف ٢٦/٢/١٢٤ـ جلسة ٢٧/٢/١٢٤.

والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيرى او الاجتماعى أو الرياضى أو البحث العلمى لهذه الجمعيات والنوادى ، وأما ما كان من العقارات ذات الريع ملكاً للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجمعيات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من العوائد ، ومؤدى ذلك أن المشرع فرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كان الغرض الذى تستخدم من أجله ، وأنه استثناء من هذا الأصل العام نص على اعفاء بعض العقارات المبنية من أداء هذه الضريبة ومن بينها المدارس التخى تختص بتعليم الدين ، واذ نص القانون صراحة على هذا النوع من المدارس دون غيره من المدارس التى تباشر أنواعاً أخرى من التعليم وخصه بالاعفاء من الضريبة على العقارات المبنية ، فانه يكون قد قصر الاعفاء عليه ، و ليس صحيحاً ما تذهب اليه المدعية من أن المدارس التى تقوم بالتعليم العام تندرج تحت عبارة «وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية ولا تكون منشأة بغرض الاستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو البحث العلمى» . لأن مقتضى هذا التفسير أن يصبح التخصيص السابق لغوا ، ومن المبادئ المسلم بها فى التفسير أنه يجعل حمل المطلق على المقيد بمعنى أن المقيد ينفرد بالحكم المقرر له ، ولا يدخل تحت عبارة النص المطلقة هذا بالاضافة الى أن الشارع قد اشترط لاعفاء أبنية الجهات والجمعيات المشار اليها من الضريبة على العقارات المبنية ، أن تكون معدة لمزاولة نشاط خيرى أو اجتماعى أو للبحث العلمى ، وليس من قبيل ممارسة أحد هذه الأنشطة ممارسة النشاط التعليمى ، وحاصل ما تقدم أن مناط اعفاء أبنية المدارس من الضريبة على العقارات المبنية أن تكون مخصصة لتعليم الدين . فاذا كانت تباشر أنواعاً أخرى من التعليم غير التعليم الدينى بالاضافة الى الدين ، فان أبنيتها لا تعفى من الضريبة على العقارات المبينة وقد ايد المشرع هذا التفسير حينما اصدر فى ٣٠ يونيه سنة ١٩٧١ القانون رقم ٤٦ لسنة ١٩٧١ بتعديل بعض أ حكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية ونص فى المادة الأولى منه على أن

«يستبدل بنص البند (ج) من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية النص الآتى «الأبنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين أو المملوكة للطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات الدينية أو الإجتماعية أو العلمية ، وذلك سواء كانت مجانية أو بمصروفات ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات والجمعيات الديننية أو الاجتماعية أو العلمية ، وذلك سواء كانت مجانية أو بمصروفات ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية والاجتماعية أو العلمية وأبنية النوادى الرياضية ....» وقد أوضح الشارع أنه استحدث حكماً جديداً . وأن القانون الذى أصدره ليس قانوناً مفسراً للقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ حين نص فى المادة الرابعة من القانون على العمل به من تاريخ نشره ، وحين نص فى المادة الثالثة منه على أنه «يجوز بقرار من وزير الخزانة التجاوز عن تحصيل ما لم يؤد من الضرائب التى استحقت على الأبنية والدور المعفاة من تلك الضرائب بمقتضى هذا القانون قبل العمل بأحكامه»[1] .

(٤) المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ بشأن الضريبة على العقارات المبنية المعدل بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ ـ نصها فى الفقرة ج منها على أن تعفى من أداء الضريبة الأبنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين وكذلك الأبنية المملوكة للجهات والجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ـ المقصود بالمدارس التى تختص بتعليم الدين والتى يشملها الاعفاء هى المدارس المختصة بتعليم الدين فقط دون مدارس التعليم العام المملوكة للروابط والطوائف الدينية .

– من حيث أن المادة الأولى من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تنص على أن «تفرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت مادة بنهائها وأياً كان الغرض الذى تستخدم فيه دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء مشغولة بعوض أو بغير عوض» .

---

(١) طعن رقم ٦٣٤ لسنة ١٤ ق جلسة ١٩٧٢/٦/١٤ .

وأن المادة ٢١ بند ج من القانون المذكور معدلة بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ تنص على أن «تعفى من أداء الضريبة» .

(جـ) الأبنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، وكذلك الأبنية المملوكة للجهات أو الجمعيات الخيرية والاجتماعية والعلمية وأبنية النوادى الرياضية المسجلة وفقاً للقانون ولا تكون منشأة لغرض الاستثمار بل معدة لمزاولة النشاط الخيرى أو الاجتماعى أو الرياضى أو البحث العلمى لهذه الجمعيات والنوادى ، أما ما كان من العقارات ذات الريع ملكاً للأوقاف أو الطوائف الدينية أو الجهات أو الجمعيات أو النوادى المذكورة فلا يعفى من العوائد» .

ويبين مما تقدم أن المشرع قد فرض ضريبة سنوية على العقارات المبنية أياً كانت بنائها وأياً كان الغرض الذى تستخدم فيه ، سواء كانت دائمة أو غير دائمة مقامة على الأرض أو تحتها أو على الماء ، مشغولة بعوض أو بغير عوض ، وأنه استثناء من هذا الأصل نص على اعفاء بعض العقارات المبنية من أداء هذه الضريبة ، ومن بين العقارات التى أجرى عليها هذا الاعفاء الأبنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية كالمساجد والكنائس والأديرة والمعابد والمدارس التى تختص بتعليم الدين ، فلا يمتد الاعفاء الى غير ذلك من المدارس التى تختص بالتعليم العام المملوكة للراوبط والطوائف الدينية لأن مدارس التعليم العام لا تعد من الأبنية المخصصة لاقامة الشعائر الدينية ولا تلحق بها .

وغنى عن البيان أنه فى مقام تفسير قوانين الضرائب ـ ولا سيما النصوص التى تقرر الاعفاء منها ـ ينبغى عدم التوسع فى هذا التفسير بل تفسيرها تفسيراً ضيقاً وعدم تأويلها على وجه يجعلها تسرى على حالات لم ينصرف اليها قصد الشارع وهو ما سبق أن انتهت اليه الجمعية العمومية للقسم الاستشارى للفتوى والتشريع بجلستها المنعقدة فى ٢٩ يونيه سنة ١٩٦٦ .

ومن حيث أنه وقد ثبت أن مطالبة مدارس التعليم العام المملوكة للروابط والطوائف الدينية باسترداد ما أدته من ضرائب عقارية لا يستند الى أساس سليم من القانون فان بحث مسألة تقادم الحق فى استرداد الضرائب المذكورة

أمر لا جدوى منه .

ومن أجل ذلك انتهى رأى الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع الى أن الاعفاء من الضريبة على العقارات المبنية المنصوص عليها فى البند ج من المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ معدلاً بالقانون رقم ٥٤٩ لسنة ١٩٥٥ انما يقتصر ـ فيما يتعلق بالمدارس المملوكة للطوائف والروابط الدينية ـ على ما هو مختص منها بتعليم الدين فقط [1] .

(هـ) العقارات المبنية التى استحدث اعفاؤها بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ :

(١) الضريبة على العقارات المبنية ـ القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأنها ـ المبانى التى لم تكن معفاة من الضريبة بموجب الأمر العالى الصادر فى ١٨٨٤/٣/١٣ واستحدث اعفاؤها طبقاً لهذا القانون ـ اعفاؤها من الضريبة تلقائياً دون حاجة الى تقديم الطلب المبين بالمادة ٢٣ من القانون .

إن القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ فى شأن الضريبة على العقارات المبنية قد فرق بين حالات الاعفاء من هذه الضريبة وبين حالات رفعها ، ذلك أنه نص فى الباب السادس منه على الاعفاءات ، بينما نص على الرفع فى الباب السابع ، وقد تضمن الباب السادس مادة وحيدة هى المادة ٢١ التى حددت تسع حالات للاعفاء من الضريبة ، يبين من مقارنتها بحالات الاعفاء التى كان منصوصاً عليها فى الأمر الصادر فى ١٣ من مارس سنة ١٨٨٤ الذى حل محله القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ أن المشرع قد استحدث حالات جديدة للاعفاء ، وهذه الحالات المستحدثة هى التى يدور حولها الخلاف ، ذلك أن المبانى التى كانت معفاة من الضريبة بمقتضى الأمر العالى الصادر فى ١٣ من مارس سنة ١٨٨٤ واستمر اعفاؤها طبقاً لأحكام القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، انما يكون اعفاؤها من الضريبة تلقائياً دون حاجة الى تقديم طلب للاعفاء ، كما ان المبانى التى تلحق بها حالة من حالات الاعفاء المنصوص عليها فى المادة ٢١ بعد العمل بالقانون المذكور ، لا تعفى تلقائياً من الضريبة . وانما ترفع عنها الضريبة بعد

---

(١)ملف٢٧/٢/١٦٨ـجلسة٢٠/٥/١٩٧٠.

تقديم طلب مصحوب بقسيمة دالة على سداد آخر قسط مستحق من الضريبة ، وذلك طبقاً لأحكام المادة ٢٣ من القانون سالف الذكر .

أما المباني التي لم تكن معفاة من الضريبة بموجب الأمر العالي الصادر سنة ١٨٨٤ ، واستحدث اعفاؤها بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، وكانت شروط الاعفاء متوافرة فيها عند العمل بهذا القانون ، فقد أثارت خلافاً في الرأي حول ما اذا كانت تعفي من الضريبة تلقائياً طبقاً للمادة ٢١ السالفة الذكر أو ترفع عنها الضريبة اعمالاً للفقرة ٩ من المادة ٢٢ التي تنص على أن الضريبة ترفع «اذا أصبح العقار معفى طبقاً للمادة السابقة . وفي هذه الحالة يكون الرفع طبقاً للشروط التي نصت عليها المادة ٢٣ ، زي بعد تقديم طلب مصحوب بقسيمة دالة على أداء آخر قسط مستحق من الضريبة وقت تقديم الطلب ، وقد انتهت الجمعية العمومية في هذا الشأن الى أن الفقرة ٩ من المادة ٢٢ تتضمن حكماً للاستقبال ، وهي بهذه المثابة تنصرف الى المباني التي تتوافر فيها حالة من حالات الاعفاء بعد العمل بالقانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ ، أما تلك التي توافرت فيها شروط الاعفاء المنصوص عليها في المادة ٢١ ، وبذلك يصير اعمال كل نص في مجاله الذي عناه المشرع . فالاعفاء يكون بالنسبة الى العقارات المبنية التي كانت معفاة أصلاً أو استحدث اعفاؤها وكانت شروط الاعفاء متوافرة فيها وقت العمل بالقانون ، ويكون هذا الاعفاء تلقائياً ، اذ أن المادة ٢١ التي تحكم هذه الحالات لم تستلزم شروطاً معينة لاعمال هذا الاعفاء ، أما المباني التي توافرت فيها حالة من حالات الاعفاء بعد العمل بالقانون المذكور فانها لا تعفى من الضريبة بالتطبيق لنص المادة ٢١ ، وانما ترفع عنها الضريبة اعمالاً للمادتين ٢٢ و ٢٣ وبالشروط التي نصت عليها المادة الأخيرة .

لهذا انتهت الجمعية العمومية الى أن المباني المنصوص عليها في المادة ٢١ من القانون رقم ٥٦ لسنة ١٩٥٤ تعفي تلقائياً من الضريبة على العقارات المبنية متى كانت شروط الاعفاء متوافرة فيها وقت العمل بالقانو ن المذكور [1] .

---

(١) فتوى ٤١٦ في ١٩٥٧/٨/٢٨ .

و ـ مدى الإعفاء من الضريبة على العقارات المبنية :

(١) النص على الاعفاء من الضرائب الاضافية على العقارات المبنية لا يفيد الاعفاء من الرسوم المفروضة على ذات هذه العقارات .

– تتفق الضريبة مع الرسم من حيث كونها فريضة مالية تدفع نقداً نهائية للدولة . على أن طبيعة الضريبة تختلف عن طبيعة الرسم من حيث أحكامها وأداة فرضها . فاذا صدر قانون بالاعفاء من ضريبة معينة فان أثره لا ينصرف بالضرورة الى الرسوم التي قد تتخذ من وعاء هذه الضريبة أساساً لفرضها ما لم ينص القانون صراحة على ذلك .

وعلى سبيل المثال . فإن صدور القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر وتناول هذا القانون العقارات الواردة به بالاعفاء من جميع الضرائب العقارية الأصلية والاضافية ، لا يعني انصراف هذا الاعفاء الى الرسوم المفروضة على ذات العقارات ومنها رسم الشاغلين والرسم البلدي ورسم النظافة العامة وأساس ذلك ، ان هذه الرسوم ليست من قبيل الضرائب الاضافية ، فضلاً عن أن المشرع لم يتناولها بالاعفاء صراحة (١) .

---

(١) ملف ٧/٢/٩١ ـ جلسة ١٦/١١/١٩٨٢.

الفهرس

المذكرات الايضاحية والقرارات الوزارية المكملة

القسم الثالث

تعليمات مصلحة الضرائب العقارية بشأن الضريبة على العقارات المبنية والضرائب والرسوم الإضافية والملحقة

ويشتمل على خمسة أبواب على النحو التالى :

الباب الأول

الباب الثانى

الضرائب والرسوم الاضافية والملحقة

الباب الثالث

الباب الرابع

التقديرات والتظلم منها

الباب الخامس

مجالس المراجعة

الغرامات

المعاملة المالية لأعمال المراجعة والتنفيذ

القسم الرابع

القسم الخامس

رقم الايداع
٩٤ / ٧٦٥٦

الترقيم الدولى
977 - 03 - 0932 - 6